



# **RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RCM-60I-2024**

**Modifié par RCM-60A-22 le 16 décembre 2025**

CITÉ DE DORVAL



**DÉCEMBRE 2024**

# TABLE DES MATIÈRES

01

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....3

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ..... 4

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES..... 4

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES..... 5

02

PROCÉDURES.....6

DOCUMENTS REQUIS ..... 7

PROCESSUS DÉCISIONNEL ..... 8

03

OBJECTIFS ET CRITÈRES PARTICULIERS ..... 10

AFFICHAGE ..... 11

BÂTIMENTS D’INTÉRÊT PATRIMONIAL ..... 15

GRANDES PROPRIÉTÉS À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL ET LIEUX DE  
CULTE D’INTÉRÊT ..... 19

PROPRIÉTÉS ADJACENTES AUX LIMITES ADMINISTRATIVES ..... 21

STATIONNEMENT SUPPLÉMENTAIRE / USAGE RÉSIDENTIEL UNIFAMILIAL  
ET BIFAMILIAL ..... 24

ÉCOTERRITOIRE, ESPACES BOISÉS, MILIEUX NATURELS ET SITES  
D’INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE ..... 26

BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX ..... 29

ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE..... 33

04

OBJECTIFS ET CRITÈRES PAR CATÉGORIES ET SECTEURS .... 34

CATÉGORIES D’INTERVENTION ..... 35

CATÉGORIE « À VALORISER » ..... 37

CATÉGORIE « À REDÉVELOPPER » ..... 43

SECTION 1. SECTEUR AVENUE CARSON/AVENUE DORVAL ..... 44

SECTION 2. SECTEUR AVENUE DAWSON SUD/AVENUE DORVAL ..... 50

SECTION 3. SECTEUR AVENUE DORVAL EST..... 54

SECTION 4. SECTEUR HERRON/FÉNÉLON..... 59

SECTION 5. SECTEUR BOULEVARD MONTRÉAL-TORONTO..... 64

SECTION 6A. SECTEUR AUTOROUTE 20 ET BOULEVARD BOUCHARD ..... 69

SECTION 6B. SECTEUR DU TERRAIN DU 200, BOULEVARD BOUCHARD/  
OUEST ..... 74

SECTION 7. SECTEUR DU PPU DU TRIANGLE MICHEL-JASMIN..... 79

SECTION 8. SECTEUR DU TOD DES SOURCES ..... 84

CATÉGORIE « À CONSOLIDER »..... 91

SECTION 9. SECTEURS DES RIVES DU LAC SAINT-LOUIS..... 92

SECTION 10. SECTEURS DU CHEMIN DU BORD-DU-LAC ..... 98

SECTION 11. SECTEUR DE L'AVENUE MARTIN (ANCIEN VILLAGE SUD) ..... 104

SECTION 17. SECTEUR PINE BEACH NORD ..... 109

CATÉGORIE « À PRÉSERVER »..... 116

SECTION 12. SECTEUR DU CHEMIN DU BORD-DU-LAC..... 117

SECTION 13. SECTEURS DES RIVES DU LAC SAINT-LOUIS..... 123

SECTION 14. SECTEUR SAINT-CHARLES..... 129

SECTION 15. SECTEUR INSTITUTIONNEL DU VILLAGE ..... 135

SECTION 16. SECTEUR OUEST ..... 141

05

DISPOSITIONS FINALES..... 148

DISPOSITIONS FINALES..... 149



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 - Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) » de la Cité de Dorval.

ARTICLE 2 - Règlement remplacé

Est remplacé par le présent règlement, le Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro RCM-60C-2015 et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 3 - Renvois

Tous les renvois à un autre règlement, contenus dans le règlement, sont ouverts, c’est-à-dire qu’ils s’étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l’objet du renvoi, postérieurement à l’entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 4 - Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s’appliquent à l’ensemble du territoire de la Cité de Dorval en fonction des travaux, des propriétés et des secteurs identifiés au présent règlement.

ARTICLE 5 - Domaine d’application

Les procédures du présent règlement s’appliquent à toute demande de permis ou certificat déposée pour approbation à la Cité de Dorval et qui concerne des interventions ou des travaux assujettis à l’approbation préalable, par le Conseil, des plans relatifs à l’implantation et à l’intégration architecturale en vertu de tout article du présent règlement.

ARTICLE 6 - Validité

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article et alinéa par alinéa. Si un chapitre, une section, un article ou un alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s’appliquer en autant que faire se peut.

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 7 - Application des lois et autres règlements

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l’application d’une loi ou d’un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu’à toute disposition d’un autre règlement municipal.

ARTICLE 8 - Structure générale du règlement

La structure du présent règlement est la suivante :

- 1. Le présent règlement se subdivise en chapitres, soit à titre d’exemple « CHAPITRE 1 ».
- 2. Un chapitre peut se subdiviser en sous-chapitre, soit à titre d’exemple « SOUS-CHAPITRE 1 ».
- 3. Un chapitre ou un sous-chapitre peut se subdiviser en sections, soit à titre d’exemple « SECTION 1 ».
- 4. Une section peut se subdiviser en sous-sections, soit à titre d’exemple « SOUS-SECTION 1. ».
- 5. La plus petite subdivision d’un chapitre est un article. L’article est identifié par un numéro et un titre et est composé d’alinéas. La numérotation des articles est consécutive à l’intérieur du présent règlement.
- 6. Un alinéa peut se subdiviser en paragraphes, soit à titre d’exemple « 1. ».
- 7. Un paragraphe peut se subdiviser en sous-paragraphes, soit à titre d’exemple « a) ».

ARTICLE 9 - Interprétation du texte

De façon générale, les règles d’interprétation du texte du présent règlement s’appliquent comme suit :

- 1. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2. Un tableau, un plan, un dessin, un symbole ou toute

forme d’expression autre que le texte proprement dit, inclus au présent règlement, fait partie intégrante du règlement. En cas de contradiction entre le texte et l’un de ces éléments graphiques, le texte prévaut;

- 3. L’emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 4. Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, et ce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 5. Toutes les dimensions et mesures employées dans le règlement sont exprimées conformément au système international d’unités (SI).

ARTICLE 10 - Incompatibilité entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d’incompatibilité entre une disposition générale et une disposition spécifique portant sur le même objet, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

ARTICLE 11 - Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l’application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage en vigueur de la Cité de Dorval.

Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage doivent être interprétés selon le sens qui leur est conféré dans les ouvrages de référence courants tels que les lois, les codes et les dictionnaires.

Toutefois, les expressions, termes et mots définis ci-après ont le sens et l’application qui leur sont donnés en vertu du présent article :

- 1. « Conseil » signifie le Conseil municipal de la Cité de Dorval;

- 2. « Comité » ou « CCU » signifie le Comité consultatif d’urbanisme de la Cité de Dorval;
- 3. « Nouvelle construction » signifie toute construction d’un bâtiment principal;
- 4. « PIIA » signifie plan d’implantation et d’intégration architecturale;
- 5. « Projet de redéveloppement » signifie :
  - a) tout projet de nouvelle construction faisant suite à la démolition d’un ou plusieurs bâtiments principaux;
  - b) tout projet de nouvelle construction dans un secteur de redéveloppement du présent règlement;
  - c) tout projet d’agrandissement d’un bâtiment principal existant visant à augmenter la superficie totale de plancher hors-sol d’au moins trois fois celle du bâtiment principal existant;
  - d) tout projet de transformation d’un bâtiment existant ayant pour objectif d’implanter une catégorie d’usage différente que celle de l’usage actuel ou du dernier usage recensé (par exemple, la transformation d’un bâtiment industriel en habitation multifamiliale);
- 6. « Rue » signifie les rues publiques, privées, rangs, routes et chemins ouverts à la circulation;
- 7. « Règlement » signifie le présent règlement.

SECTION 3

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

ARTICLE 12 - Administration du règlement

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du Service de l'aménagement urbain, ainsi que de tout fonctionnaire désigné nommé par résolution du Conseil.

ARTICLE 13 - Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Cité de Dorval.

ARTICLE 14 - Obligation de tout propriétaire, occupant ou requérant

Les obligations de tout propriétaire, occupant ou requérant sont énoncées dans le Règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Cité de Dorval.

ARTICLE 15 - Frais exigés

Les frais reliés au traitement d'une demande d'approbation d'un PIIA et les modalités de remboursement sont définis au Règlement sur la tarification des services municipaux en vigueur de la Cité de Dorval.

ARTICLE 16 - Garantie financière

Lorsque le Conseil exige comme condition d'approbation d'un PIIA qu'une garantie financière soit fournie à la Ville par le requérant, ce dernier doit fournir la garantie financière sous forme d'une traite bancaire ou d'un chèque certifié pour une personne physique, ou sous forme d'une lettre de crédit bancaire irrévocable encaissable à la demande pour une personne morale.

Pour toute demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation pour laquelle une résolution de PIIA exige une garantie financière, le montant de la garantie doit être décidé par le Conseil dans le respect des barèmes établis au tableau 1.

Si les travaux ne sont pas terminés ou exécutés conformément aux approbations obtenues en vertu de la réglementation d'urbanisme en vigueur ou dans le délai du permis de construction ou du certificat d'autorisation fixé au Règlement sur les permis et certificats en vigueur, le Conseil pourra exécuter la garantie à son entière discrétion d'une des façons suivantes :

1. Faire exécuter les travaux et imputer le produit de la garantie au paiement des coûts des travaux. Dans la mesure où le coût des travaux dépasse le montant de la garantie, en recouvrer la différence du requérant;
2. Faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais du requérant, le cas échéant, tout en conservant la garantie à titre de pénalité;
3. Conserver la garantie à titre de pénalité.

La garantie financière exigée en vertu du présent paragraphe est retournée au requérant lorsque les travaux relatifs au permis de construction sont jugés conformes aux plans approuvés par le fonctionnaire désigné.

ARTICLE 17 - Traitement de la demande

À tout moment du processus décisionnel détaillé au chapitre 2 du règlement, si les renseignements et documents exigés sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande peut être suspendu par le fonctionnaire désigné jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis par le requérant, son mandataire autorisé ou l'un de ses professionnels réalisant les plans. La demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

ARTICLE 18 - Modification de la demande

Le requérant peut, en tout temps, modifier ses plans et documents et les soumettre de nouveau pour approbation. La procédure de traitement d'une demande s'applique alors en effectuant les adaptations nécessaires.

ARTICLE 19 - Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Commets une infraction toute personne qui ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement ou permet une telle contravention commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 500 \$ ou d'au plus 1 000 \$ si elle est une personne physique ou d'une amende d'au moins 2 500 \$ ou d'au plus 5 000 \$ si elle est une personne morale.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

ARTICLE 20 - Délivrance d'un constat d'infraction

Le directeur et le chef de division sont autorisés à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au règlement.

Le Conseil peut, par résolution, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au règlement.

TABEAU 1 GARANTIE FINANCIÈRE EXIGÉE SELON LE TYPE DE DEMANDE

USAGE OU TYPE DE PROJET	TYPE DE DEMANDE	GARANTIE FINANCIÈRE EXIGÉE
Résidentiel	Permis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal	Min. 5 000 \$, max. 50 000 \$
	Toute autre demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, à l'exception de l'affichage	Min. 500 \$, max. 20 000 \$
Autres usages	Permis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal	Min. 10 000 \$, max. 500 000 \$
	Toute autre demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, à l'exception de l'affichage	Min. 1 000 \$, max. 50 000 \$
Affichage	Enseigne d'une superficie de moins de 5 mètres carrés	Min. 100 \$, max. 500 \$
	Enseigne d'une superficie de plus de 5 mètres carrés	Min. 500 \$, max. 2 000 \$

# PROCÉDURES

SECTION 1

# DOCUMENTS REQUIS

ARTICLE 21 - Documents de base

Les documents suivants sont exigés pour toute demande d’approbation d’un PIIA :

- 1. Le formulaire officiel de demande de PIIA de la Cité de Dorval complété et signé, selon le cas, par le propriétaire, l’occupant ou son représentant autorisé;
- 2. Une procuration du propriétaire, lorsque la demande est effectuée par une tierce personne;
- 3. Des photographies de la situation existante.

ARTICLE 22 - Documents complémentaires

Le fonctionnaire désigné peut également exiger tout document indiqué au présent article s’il juge que celui-ci est requis en fonction du type de travaux ou d’intervention visé par la demande de PIIA. Tout document exigé par un fonctionnaire désigné doit être nécessaire à la compréhension du projet, à la vérification d’une norme applicable en vertu des règlements d’urbanisme ou encore pour permettre l’évaluation d’un objectif ou critère du présent règlement :

- 1. Un document démontrant le respect des objectifs et critères applicables;
- 2. Un programme d’aménagement par phase de développement indiquant, lorsque nécessaire, compte tenu du type de travaux :
  - a) Un résumé des principes d’aménagement et des caractéristiques particulières du projet, notamment les composantes écologiques et les démarches de conservation pertinentes;
  - b) La superficie de plancher pour chacun des types de bâtiment;
  - c) Le nombre de logements par bâtiment;

- d) Le nombre de cases de stationnement extérieur et intérieur par type de bâtiment;
- e) Le sommaire total, pour l’ensemble de la proposition, des éléments du programme indiqué ci-haut;
- 3. Les plans d’architecture;
- 4. Les plans ou croquis à l’échelle des travaux ou de la construction projetée;
- 5. Les élévations, coupes, croquis ou rendu en couleur;
- 6. Une perspective intégrant le bâtiment projeté et les bâtiments adjacents;
- 7. Les plans ou l’attestation d’ingénieur en matière de structure;
- 8. Le plan projet de lotissement par un arpenteur-géomètre;
- 9. Le plan projet d’implantation par un arpenteur-géomètre;
- 10. Un plan technique préparé par un arpenteur-géomètre;
- 11. La copie d’un certificat de localisation;
- 12. Le plan technique d’une enseigne (plan du fabricant) et de son éclairage;
- 13. Un croquis en couleur illustrant le design et la composition de l’enseigne ou du groupe d’enseignes proposé;
- 14. Dans le cas d’une enseigne ou d’un groupe d’enseignes apposées sur le bâtiment, un croquis ou rendu de la façade une fois l’enseigne apposée. Ce croquis doit également illustrer la position des autres enseignes apposées sur le mur concerné, et ce, à la même échelle;

- 15. Des photographies en couleur des autres enseignes d’un bâtiment ou d’un terrain faisant l’objet d’une demande pour une nouvelle enseigne;
- 16. Un plan d’aménagement paysager, incluant au besoin les aménagements et plantations existants;
- 17. Un plan localisant et identifiant tout équipement extérieur, construction ou bâtiment accessoire, clôture, etc.;
- 18. Le plan d’aménagement d’un stationnement ou d’un espace de chargement indiquant toute dimension requise pour juger de la conformité du projet;
- 19. Une fiche technique ou description d’un matériau proposé;
- 20. L’échantillon d’un matériau proposé;
- 21. Un plan d’ingénieur pour le drainage du terrain;
- 22. Une étude du potentiel archéologique;
- 23. Une étude des vues panoramiques et des percées visuelles;
- 24. Une étude technique d’impact sur la circulation;
- 25. Une étude d’ensoleillement;
- 26. Une étude d’impact de l’éclairage;
- 27. Les niveaux du terrain naturel, de la couronne de la rue, du dessus des fondations et du sommet de la (des) toiture(s), de même que les niveaux approximatifs du terrain fini;
- 28. Un rapport de caractérisation patrimoniale pour toute intervention sur les bâtiments répertoriés sur la liste des édifices patrimoniaux ainsi que ceux érigés antérieurement à l’année 1940;

- 29. Une étude d’impact sonore intérieur pour les bâtiments érigés à proximité de sources potentielles de bruit;
- 30. Tout autre document exigé en vertu des règlements sur les permis et certificats, de zonage ou de construction en vigueur au moment de la demande.

ARTICLE 23 - Format des documents

Le fonctionnaire désigné peut exiger des copies électroniques (PDF) ou imprimées à l’échelle de tout document indiqué au présent règlement.

Le nombre de copies imprimées d’un même document est limité à trois (3). Cette limite s’applique de manière distincte pour chaque version d’un document.

SECTION 2

# PROCESSUS DÉCISIONNEL

ARTICLE 24 - Transmission d’une demande

Lorsqu’un projet de travaux ou d’interventions est assujetti à l’approbation d’un PIIA, une demande doit être transmise au Service de l’aménagement urbain en utilisant le formulaire fourni par la Cité de Dorval à cet effet. La demande doit être signée par le requérant, ou, le cas échéant, son mandataire autorisé, et être accompagnée des renseignements, des plans et des documents exigés par le présent règlement.

ARTICLE 25 - Étude de la demande

Le Service de l’aménagement urbain examine le projet soumis aux dispositions du PIIA et vérifie sa conformité en regard de tout autre règlement municipal en vigueur. Le fonctionnaire désigné peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l’étude de la demande.

Aucun PIIA ne sera mis à l’ordre du jour d’une séance du CCU si le dossier est incomplet 14 jours avant la tenue de la séance du CCU.

ARTICLE 26 - Rencontre et échanges

Lors du processus d’analyse de la conformité du projet aux règlements municipaux, les employés du Service de l’aménagement urbain peuvent organiser des rencontres ou des appels avec le demandeur, son mandataire autorisé et le professionnel responsable de la conception des plans afin de discuter des enjeux réglementaires ou d’intégration du projet. Les discussions et échanges peuvent également être effectués par écrit, notamment par courriel.

Dans le cadre des rencontres et échanges concernant un projet assujetti au PIIA, toute discussion avec des représentants de la Ville et toute recommandation effectuée par ceux-ci n’engagent aucunement le Conseil à l’adoption de la demande d’approbation d’un PIIA.

ARTICLE 27 - Recommandation du Service de l’aménagement urbain

Lorsque le projet assujetti à l’approbation d’un PIIA est considéré conforme aux règlements municipaux en vigueur, le Service de l’aménagement urbain effectue une analyse qualitative du projet basée sur les objectifs et critères applicables, puis communique sa recommandation aux membres du CCU. La recommandation peut inclure des propositions de conditions à l’approbation du projet.

Avant de recommander le rejet d’une demande, le Service de l’aménagement urbain peut suggérer au requérant d’apporter des modifications souhaitables pour améliorer la conformité du projet aux objectifs et critères du présent règlement. En aucun cas les suggestions et recommandations du Service de l’aménagement urbain en lien avec les objectifs et critères ne peuvent avoir un effet d’obligation pour le requérant.

ARTICLE 28 - Analyse et recommandation du Comité Consultatif d’Urbanisme

Suivant la révision réglementaire du projet et les recommandations du Service de l’aménagement urbain, toute demande de permis de construction et de certificat d’autorisation assujettie est transmise au CCU par le fonctionnaire désigné.

Le CCU analyse le projet faisant l’objet de la demande en fonction des objectifs et critères applicables.

Le CCU peut demander toute information additionnelle afin de compléter l’étude de la demande. Il peut également s’adjoindre toute personne afin d’obtenir une expertise technique ou visiter l’immeuble faisant l’objet de la demande. De plus, il peut entendre le requérant, s’il le juge nécessaire, pour une meilleure compréhension de la demande. Ces personnes peuvent communiquer au CCU les informations dont ils disposent, mais n’obtiennent en aucun cas le droit de participer aux délibérations.

Après l’examen de la demande, le CCU recommande au Conseil d’approuver ou de rejeter la demande avec ou sans modifications. Il peut suggérer des conditions d’approbation.

Avant de recommander le rejet de la demande, le CCU peut reporter l’étude du dossier à une rencontre ultérieure et suggérer au requérant d’apporter des modifications souhaitables. Le requérant peut alors effectuer des modifications aux plans de son projet. Le cas échéant, le fonctionnaire désigné devra réviser à nouveau la conformité du projet aux règlements municipaux, puis retransmettre la demande au CCU.

Le secrétaire du Comité Consultatif d’Urbanisme est tenu de faire parvenir au Conseil le procès-verbal de la réunion du CCU, lequel détaille les recommandations émises.

ARTICLE 29 - Décision du Conseil

Après avoir reçu les recommandations du Service de l’aménagement urbain et du CCU, le Conseil approuve ou refuse la demande de PIIA.

Pour rendre sa décision, le Conseil doit juger si la demande est suffisamment conforme aux objectifs et critères applicables en vertu du présent règlement.

Le Conseil peut également prendre en considération l’importance du projet visé par la demande pour la Cité de Dorval s’il juge que celle-ci prévaut sur les objectifs et critères applicables et que les mesures appropriées ont été prises dans l’élaboration du projet pour assurer une implantation et une intégration acceptable dans le milieu d’insertion.

ARTICLE 30 - Approbation de la demande

La résolution adoptée par le Conseil municipal confirme l’approbation du projet soumis par le demandeur, autorisant ainsi la délivrance du permis d’urbanisme requis.

Lors de son approbation, le Conseil peut également exiger, comme condition d’approbation des plans soumis, que :

1. Des modifications soient apportées aux plans en vue de la réalisation du projet. Les modifications exigées doivent avoir égard aux compétences de la Ville et être en lien avec les objectifs et critères applicables à la demande en vertu du présent règlement. Les recommandations du CCU peuvent être utilisées à titre de conditions d’approbation;
2. Le propriétaire assume le coût des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
3. Le propriétaire réalise son projet dans un délai fixé;
4. Le propriétaire fournisse des garanties financières.

ARTICLE 31 - Transmission de la résolution au demandeur

Le plus tôt possible après l’adoption de la résolution, le greffier ou le fonctionnaire désigné transmet la décision du Conseil au requérant ainsi que, dans les meilleurs délais, une copie certifiée conforme de la résolution.



**ARTICLE 32 - Émission des permis et certificats**

L'obtention d'une résolution du Conseil approuvant la demande de PIIA n'exempte pas le requérant d'obtenir les permis et certificats nécessaires à la réalisation des travaux et de se conformer à l'ensemble de la réglementation applicable.

À la suite de l'approbation d'une demande de PIIA, un fonctionnaire désigné doit procéder au traitement et à l'émission des demandes de permis et certificats reçues par le Service de l'aménagement urbain, à condition que :

1. Les travaux relatifs à une demande de PIIA ayant fait l'objet d'une approbation par le Conseil doivent être réalisés conformément aux documents faisant l'objet de l'approbation;
2. Toutes les conditions exigées par le Conseil dans le cadre de l'approbation d'une demande de PIIA doivent être rencontrées;
3. Les travaux relatifs à une demande de PIIA ayant fait l'objet d'une approbation doivent rencontrer les conditions d'émission pour tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu du Règlement sur les permis et certificats en vigueur à la Cité de Dorval.

Sous réserve de toute condition indiquée dans la résolution du Conseil et dans la réglementation d'urbanisme applicable au projet visé par la demande, un fonctionnaire désigné doit délivrer le permis ou le certificat lorsque le Conseil approuve la demande.

**ARTICLE 33 - Période de validité**

Toute partie d'un projet approuvé par le Conseil doit faire l'objet d'un permis ou d'un certificat dans les vingt-quatre (24) mois suivant la date de la résolution et les travaux doivent être entamés dans le délai prévu au règlement en vigueur sur les permis et certificats de la Cité de Dorval.

Dans le cas contraire, le projet doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'approbation de PIIA.

**ARTICLE 34 - Modifications à un projet déjà approuvé**

Tout changement apporté à un projet déjà approuvé doit faire l'objet d'une nouvelle approbation du Conseil, conformément aux dispositions du présent règlement.

Toutefois, il est possible d'apporter des modifications mineures à un projet déjà approuvé par le Conseil. Lorsque le fonctionnaire désigné juge que le caractère de la demande est mineur, cette modification n'a pas à obtenir l'approbation du Conseil, mais doit tout de même être examinée par le fonctionnaire désigné. Les éléments suivants, énumérés de façon non limitative, peuvent être considérés comme étant mineurs :

1. Le changement de la marque ou du modèle d'un matériau de revêtement extérieur, en autant qu'il soit similaire en nature, composition, apparence, texture et couleur;
2. Les espèces de végétaux proposées dans le cadre d'un aménagement paysager, en autant qu'elles soit similaires en taille, en volume et en apparence;
3. Toute modification relative au plan d'aménagement paysager;
4. L'ajustement de la hauteur du bâtiment en raison d'une contrainte technique.

# OBJECTIFS ET CRITÈRES PARTICULIERS



SOUS-CHAPITRE 1

AFFICHAGE

ARTICLE 35 - Description

Les enseignes permettent d’identifier et de localiser géographiquement un bâtiment, un commerce ou tout autre établissement. Elles sont souvent utilisées pour diriger les consommateurs, automobilistes et autres visiteurs afin d’annoncer des produits ou pour attirer l’attention des passants et des clients potentiels, mais, dans certains cas, peuvent être disposées au détriment de la qualité du paysage urbain.

La Cité de Dorval a choisi d’assujettir certains projets d’enseignes sur son territoire au processus d’approbation du règlement sur les PIIA afin d’assurer un certain contrôle qualitatif sur les projets, dans des secteurs ou cas spécifiques.

ARTICLE 36 - Travaux assujettis

Les demandes de certificat d’autorisation d’affichage pour l’installation ou l’apposition d’une nouvelle enseigne ou d’un groupe d’enseignes sont assujetties à l’approbation d’un PIIA par le Conseil dans les cas suivants :

- 1. Toute enseigne permanente d’une entreprise, d’un commerce ou d’un organisme installée sur un bâtiment (enseigne murale, projetante, sur vitrage, etc.);
- 2. Toute enseigne permanente détachée du bâtiment identifiant une entreprise, un commerce ou un organisme (enseigne suspendue, soutenue ou apposée sur poteau, socle ou muret), incluant les enseignes collectives;
- 3. Toute enseigne d’identification d’un centre commercial ou d’un immeuble à bureaux;
- 4. Toute structure de panneau-réclame;
- 5. Toute enseigne portative de type « sandwich »;
- 6. Toute enseigne supplémentaire de type directionnelle ou d’identification d’un bâtiment et toute enseigne promotionnelle dont le projet fait l’objet d’une demande de dérogation mineure lorsque soit le nombre d’enseignes, le message, les dimensions ou la localisation ne se conforment pas aux dispositions d’affichage concernées du règlement de zonage de la Cité de Dorval en vigueur au moment de la demande.
- 7. Toute installation d’enseigne affichant un menu ou une liste de services pour les établissements situés sur le chemin du Bord-du-Lac.

ARTICLE 37 - Travaux non assujettis

Les projets d’enseignes suivants ne sont pas assujettis à l’approbation d’un PIIA :

- 1. Toute enseigne prescrite par une loi ou un règlement;
- 2. Toute enseigne municipale;
- 3. Toute enseigne indiquant les heures des activités religieuses, placée sur le terrain d’un édifice destiné au culte;
- 4. Une enseigne d’identification d’un bâtiment indiquant le nom et l’adresse du bâtiment (incluant le numéro civique et l’identification d’une personne);
- 5. Toute enseigne annonçant la mise en location ou en vente d’un logement, d’une chambre, d’une partie de bâtiment ou d’un terrain;
- 6. Toute enseigne identifiant un projet de construction ainsi que le nom de l’architecte, de l’ingénieur, de l’entrepreneur, du sous-entrepreneur et de l’institution financière responsable du financement de ce projet;
- 7. Toute enseigne annonçant l’ouverture éventuelle d’un nouvel établissement;
- 8. Toute enseigne indiquant le menu d’un restaurant;
- 9. Toute décoration ou lumière entre le 15 novembre d’une année et le 15 janvier de l’année suivante;
- 10. Toute autre enseigne temporaire.

# OBJECTIFS ET CRITÈRES

## ARTICLE 41 - Objectifs d'aménagement

- › Considérer l’affichage sur les bâtiments et les enseignes détachées comme une composante architecturale du site et des constructions;
- › Favoriser l’intégration et l’harmonisation des enseignes avec les façades des bâtiments et le terrain sur lesquels elles s’insèrent.

## SECTION 1

### CRITÈRES GÉNÉRAUX

## ARTICLE 38 - Localisation et aménagement

- › Les enseignes sont localisées à un emplacement et d’une manière qui n’interfèrent pas avec une caractéristique ou un détail architectural d’intérêt du bâtiment.
- › Dans le cas d’un centre commercial, l’installation d’une enseigne sur la façade s’effectue sur le même bandeau d’affichage que celui des autres enseignes déjà apposées et s’y intègre à l’intérieur d’une même continuité.
- › Lorsque possible, en fonction de la disposition des entrées des commerces, les enseignes sont situées à une distance suffisante l’une de l’autre et de façon à ne pas surcharger le mur sur lequel elles sont apposées. La disposition des enseignes facilite leur lecture et minimise l’impact visuel global en résultant.
- › L’implantation et la localisation des structures d’affichage des enseignes détachées favorisent une visibilité adéquate des occupants-annonceurs et n’interfèrent pas avec la visibilité des déplacements motorisés ou actifs.
- › La base des enseignes détachées est pourvue d’un aménagement paysager significatif permettant de dissimuler toute fondation et de contribuer à la mise en valeur du projet. Des plantations de type vivace et requérant peu d’entretien, telles que des graminées, sont à privilégier. La hauteur des végétaux ne dissimule pas l’information divulguée sur les enseignes. Le cas échéant, un entretien est effectué.

## ARTICLE 39 - Intégration et matériaux

- › Les enseignes et leur support participent à la mise en valeur du bâtiment et à son architecture. Elles s’intègrent et s’harmonisent avec les éléments architecturaux et d’ornementation du bâtiment et du terrain, notamment en termes de design, de couleurs, de matériaux, de supports et d’éclairage.
- › Les propositions contribuent à l’harmonisation des enseignes de la façade et aux ouvertures du bâtiment (encadrement, couleurs, etc.).

- › Pour un même bâtiment, ou pour des locaux faisant partie d’un même bâtiment, les enseignes s’harmonisent par leur type, notamment la couleur des supports, les matériaux, le modèle, la source d’éclairage, leur hauteur sur le bâtiment ainsi que leurs proportions.
- › Les dimensions générales (hauteur, largeur et épaisseur) des enseignes sont similaires sur un même bâtiment. Toutefois, lorsqu’il y a une importante disparité dans la superficie des locaux d’un même bâtiment, les enseignes proposées peuvent être proportionnelles à la largeur de la façade extérieure des locaux.
- › Le support d’une enseigne détachée présente un intérêt visuel et architectural. La qualité esthétique du support est sobre et contemporaine. Des aménagements paysagers sont prévus à la base du support afin d’augmenter la qualité visuelle et d’assurer une meilleure intégration dans le paysage.
- › Les dispositifs d’éclairage des enseignes préviennent la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.

## ARTICLE 40 - Graphisme

- › Les couleurs vives et éclatantes ainsi que les éclairages comportant des couleurs fluorescentes ou d’aspect fluorescent sont à proscrire.
- › Les composantes visuelles de l’enseigne sont soignées et adaptées aux teintes du bâtiment sur lequel elle est apposée.
- › La multiplication des couleurs est à éviter.
- › Le message d’une enseigne est clair et concis afin d’éviter de surcharger l’enseigne par une trop grande diversité d’informations.
- › La typographie choisie et la grandeur du lettrage assure une clarté suffisante pour permettre une visibilité pour l’ensemble des usagers de la rue.

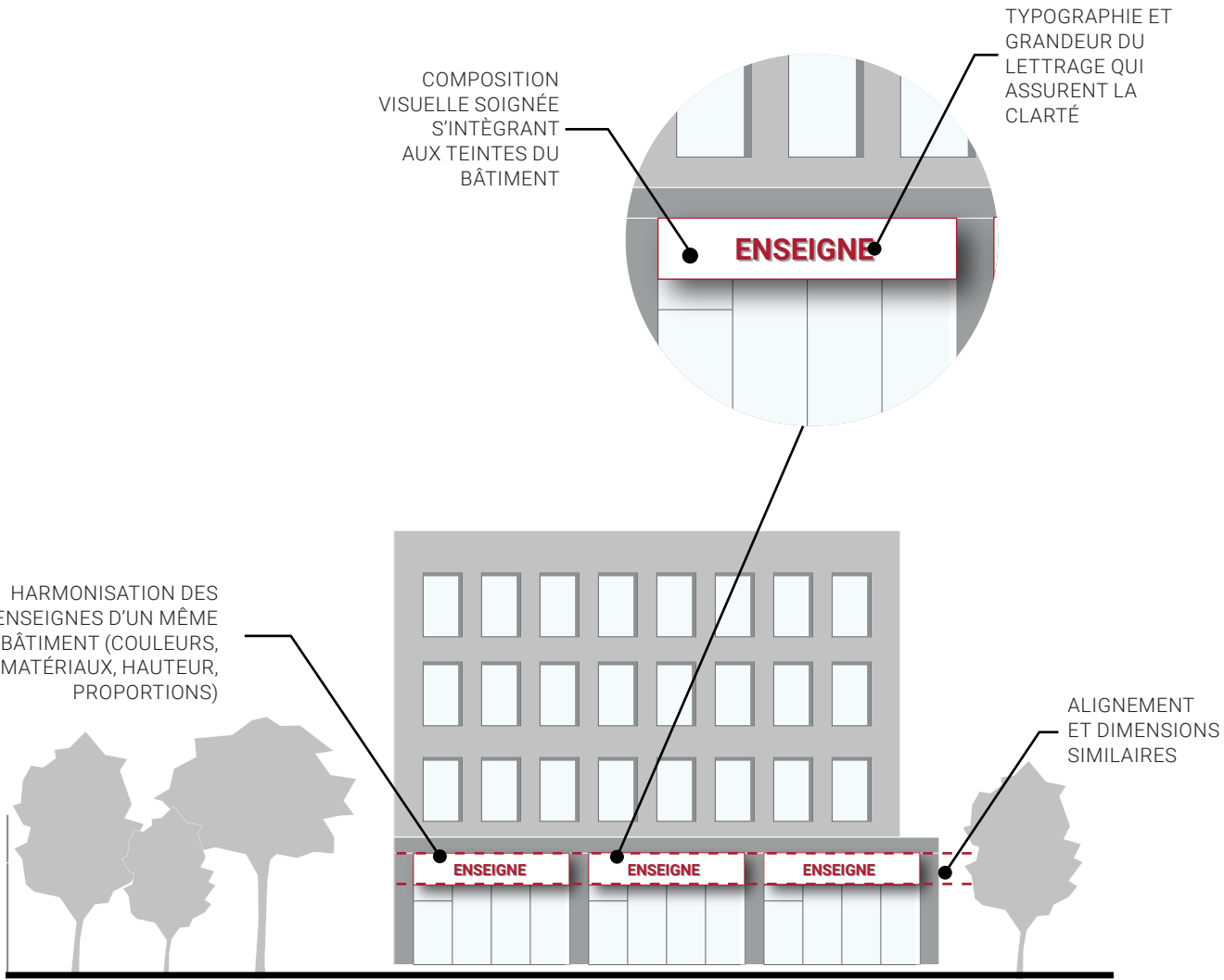


FIGURE 1 EXEMPLE D'ENSEIGNE

OBJECTIFS ET CRITÈRES

SECTION 2

CRITÈRES SPÉCIFIQUES

SOUS-SECTION 1

ENSEIGNES INSTALLÉES LE LONG DU CHEMIN DU BORD-DU-LAC

ARTICLE 42 - Objectifs spécifiques

- 1. Chaque enseigne installée le long du chemin du Bord-du-Lac s'intègre à son milieu ambiant (contexte environnant) en fonction du caractère spécifique de celui-ci;
- 2. Le cachet villageois se reflète dans la conceptualisation de l'enseigne;
- 3. Chaque enseigne est conçue en vue du maintien ou de l'amélioration de la qualité esthétique du cadre ambiant.

ARTICLE 43 - Critères spécifiques

- 1. L'apparence globale de même que l'esthétisme de l'enseigne sont soignés. Lorsque le bâtiment possède une qualité ou un caractère architectural ou historique probant, l'enseigne s'adapte aux caractéristiques architecturales et aux teintes du bâtiment sur lequel elle est apposée.  
Ce critère s'applique également à une enseigne détachée du bâtiment en ce qui a trait à son apparence globale et à son esthétisme;
- 2. Les couleurs et les matériaux de composition de l'enseigne tiennent compte de l'époque de construction du bâtiment.  
S'il s'agit d'un bâtiment plus moderne ou contemporain, l'approche conceptuelle tient également compte des caractéristiques des bâtiments adjacents ou à proximité ou de l'ensemble dans lequel il se situe ou, à tout le moins, propose une dimension plus appropriée à ce milieu spécifique;
- 3. Les enseignes ciselées, sculptées, modelées ou peintes sont encouragées, notamment lorsque le projet d'enseigne concerne un bâtiment historique.

SOUS-SECTION 2

ENSEIGNES INSTALLÉES LE LONG DE L'AVENUE DORVAL

ARTICLE 44 - Objectifs spécifiques

- 1. Chaque enseigne installée le long de l'avenue Dorval s'intègre à son milieu ambiant en fonction du caractère spécifique de celui-ci;
- 2. Chaque enseigne est conçue en vue du maintien ou de l'amélioration de la qualité esthétique du cadre ambiant.

ARTICLE 45 - Critères spécifiques

- 1. L'apparence globale, de même que l'esthétisme de l'enseigne, sont soignés et s'adaptent aux caractéristiques architecturales et aux teintes du bâtiment sur lequel elle est apposée.  
Ce critère s'applique également à une enseigne détachée du bâtiment en ce qui a trait à son apparence globale et à son esthétisme;
- 2. La conception d'une enseigne aux couleurs criardes ou non assorties, sans style ou sans cachet, ou uniquement destinée à attirer l'attention et non à embellir le bâtiment ou le secteur, est à éviter.

SOUS-SECTION 3

ENSEIGNES VISIBLES À PARTIR DES AUTOROUTES

ARTICLE 46 - Objectifs spécifiques

- 1. Chaque enseigne installée le long d'une voie de service parallèle à une autoroute est conçue de manière à rehausser l'image et l'esthétisme de ce secteur, qui est considéré comme la porte d'entrée de la région métropolitaine;
- 2. Chaque enseigne améliore le contexte urbain des autoroutes et, plus particulièrement, les enseignes détachées d'un bâtiment;
- 3. L'affichage conçu pour les conducteurs est simple et tient compte de la vitesse de déplacement autorisée.

ARTICLE 47 - Critères spécifiques

- 1. Toute enseigne localisée sur un terrain ou un bâtiment et qui serait visible d'une voie de service ou d'une autoroute est conçue non seulement avec soin et souci d'esthétisme, mais également dans le but de produire un impact visuel attractif pour les voies de circulation;
- 2. Le projet d'enseigne a un impact positif qui se démontre par son design graphique, l'agencement des couleurs des messages et logos, l'éclairage, la forme et la qualité des matériaux utilisés;
- 3. La police, le corps et la longueur du message sont adaptés à la vitesse de déplacement des véhicules pour en permettre une lecture rapide et sécuritaire;
- 4. Un aménagement paysager composé d'un ensemble d'éléments, tels que végétation, arbustes, fleurs, structure de support et matériaux durs, entoure toute enseigne principale détachée du bâtiment.

SOUS-SECTION 4

ENSEIGNES DES CENTRES COMMERCIAUX

ARTICLE 48 - Objectifs spécifiques

- 1. Chaque enseigne installée sur la façade d'un centre commercial s'intègre harmonieusement aux autres enseignes déjà apposées sur cette façade;
- 2. Chaque enseigne est conçue en vue du maintien ou de l'amélioration de la qualité esthétique du cadre ambiant.

ARTICLE 49 - Critères spécifiques

- 1. Dans le cas d'un centre commercial sans mail fermé, l'installation d'une enseigne sur la façade est faite sur le même bandeau d'affichage que celui des autres enseignes déjà apposées et s'y intègre à l'intérieur d'une même continuité;
- 2. Dans le cas d'un centre commercial avec mail fermé, toute nouvelle enseigne s'intègre aux autres enseignes déjà apposées en créant une certaine continuité horizontale et en s'intégrant à l'ensemble déjà constitué, eu égard aux dimensions, formes, couleurs et nature mêmes de ces enseignes;
- 3. Dans le cas d'un centre commercial avec mail fermé, les enseignes sans cadrage de type « relief » ou « channel » sont favorisées lorsque de multiples enseignes peuvent être installées sur une surface d'affichage;
- 4. Les enseignes sont situées à une distance suffisante l'une de l'autre et de façon à ne pas surcharger le mur sur lequel elles sont apposées et, ainsi, pouvoir faciliter leur lecture et minimiser l'impact visuel global en résultant. Ce critère ne s'applique cependant pas à un bandeau d'affichage d'une marquise.

# OBJECTIFS ET CRITÈRES

## CRITÈRES SPÉCIFIQUES

**SOUS-SECTION 5**  
**ENSEIGNE D'UN ÉDIFICE À BUREAUX OU D'UN HÔTEL DE TROIS (3) ÉTAGES OU PLUS**

- ARTICLE 50 - Objectifs spécifiques**
- 1. Toute enseigne localisée sur un édifice à bureaux ou un hôtel de plus de trois (3) étages s'intègre au bâtiment en fonction du caractère spécifique de celui-ci;
  - 2. Chaque enseigne est conçue en vue du maintien ou de l'amélioration de la qualité esthétique du cadre ambiant.

- ARTICLE 51 - Critères spécifiques**
- 1. Les enseignes sont apposées dans la portion supérieure du bâtiment, de préférence à l'intérieur d'une aire comprise entre les fenêtres du dernier étage et la partie la plus élevée du mur de façade;
  - 2. Dans le cas d'un mur rideau, l'enseigne est apposée dans la partie supérieure de l'édifice;
  - 3. Les enseignes apposées sur un édifice à bureaux ou un hôtel de trois (3) étages ou plus s'intègrent aux autres enseignes déjà apposées et n'engendrent pas de surcharge sur le bandeau d'affichage.

**SOUS-SECTION 6**  
**ENSEIGNES PORTATIVES DE TYPE « SANDWICH »**

- ARTICLE 52 - Objectifs spécifiques**
- 1. Toute enseigne portative de type « sandwich » s'intègre à l'image et à la nature de l'établissement commercial concerné;
  - 2. Chaque enseigne est conçue en vue du maintien ou de l'amélioration de la qualité esthétique du cadre ambiant.

- ARTICLE 53 - Critères spécifiques**
- 1. La conception, le design, les couleurs et le graphisme de ce type d'enseigne sont soignés et s'adaptent aux caractéristiques de l'établissement concerné de même qu'à celles du milieu ambiant;
  - 2. Les matériaux de composition de l'enseigne et les finis utilisés sont d'une grande qualité et les couleurs criardes, fluorescentes ou ne s'agençant pas entre elles sont évitées.

**SOUS-SECTION 7**  
**ENSEIGNES DIRECTIONNELLES, PROMOTIONNELLES OU D'IDENTIFICATION DÉROGATOIRES**

- ARTICLE 54 - Objectifs spécifiques**
- 1. Chaque enseigne est conçue en vue du maintien ou de l'amélioration de la qualité esthétique du cadre ambiant;
  - 2. Chaque enseigne est conçue en vue de ne pas dégrader le cadre ambiant et ne pas créer d'excès ou de démesure quant à l'affichage.

- ARTICLE 55 - Critères spécifiques**
- 1. La profusion d'enseignes ne pouvant être vues à partir des voies de circulation est évitée dans la mesure où celles-ci sont destinées à une clientèle circulant sur la voie publique;
  - 2. Les enseignes sont conçues avec soin et esthétisme et ne surchargent pas le site commercial concerné;
  - 3. Tout projet d'enseigne directionnelle ou d'identification contribue à améliorer la qualité de la propriété, tant sur le plan de la sécurité et de la commodité des usagers du site que sur le plan de l'esthétisme et de l'équilibre des composantes d'affichage, d'architecture et d'aménagement de la propriété;
  - 4. Tout projet d'enseigne promotionnelle est d'une fréquence et d'une durée limitées et ne constitue pas la norme pour l'établissement concerné;
  - 5. L'approbation d'une enseigne promotionnelle par le biais d'un PIIA ne constitue pas un automatisme quant à son renouvellement. Chaque nouvel affichage promotionnel et chaque nouvelle période d'affichage promotionnelle devront être soumis de nouveau à ce processus d'approbation.

SOUS-CHAPITRE 2

BÂTIMENTS  
D'INTÉRÊT  
PATRIMONIAL

ARTICLE 56 - Description

La Cité de Dorval comporte de nombreux éléments patrimoniaux d'intérêt, notamment des bâtiments, qui sont répertoriés dans le Guide patrimonial de Dorval, élaboré par la Société historique de Dorval. L'évaluation du patrimoine urbain du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal identifie des secteurs et ensembles possédant une valeur patrimoniale. De plus, la Cité de Dorval héberge deux bâtiments cités au répertoire du patrimoine culturel du Québec, soit le Centre culturel Peter-B.-Yeomans et la bibliothèque de Dorval, tous deux construits en 1968, ainsi que l'Église Strathmore United (310, avenue Brookhaven) , édiflée en 1956.

Les éléments d'intérêt patrimonial longent majoritairement le chemin du Bord-du-Lac, qui constitue le tracé fondateur de la ville, en plus de représenter un secteur de valeur patrimoniale intéressante. Cette voie, qui traverse la ville d'est en ouest, regroupe la plupart des bâtiments patrimoniaux identifiés par la Ville.

ARTICLE 57 - Travaux assujettis

Sur le terrain des propriétés visées à la présente section, sont assujetties au PIIA les interventions suivantes :

- › Toute nouvelle construction accessoire;
- › Tout projet d'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire;
- › Tous les travaux de rénovation de la toiture ou des murs extérieurs d'un bâtiment principal ou accessoire (autre que le remplacement à l'identique);
- › Tous les travaux de modification ou d'ajout à une aire de stationnement (excluant la réfection à l'identique).

ARTICLE 58 - Travaux non assujettis

Sur le terrain des propriétés visées à la présente section, ne sont pas assujetties au PIIA les interventions suivantes :

- › Tous les travaux intérieurs ou ceux n'ayant pas pour effet de modifier l'apparence extérieure de la construction;
- › Tous les travaux de réparation mineure et d'entretien n'ayant pas pour effet de modifier l'apparence extérieure du bâtiment.

ARTICLE 59 - Propriétés assujetties

Les bâtiments situés aux adresses suivantes sont identifiés comme étant patrimoniaux en raison de leur qualité architecturale ou historique, ou de la qualité exceptionnelle du site sur lequel ils sont implantés :

- |   |  |
|---|--|
| 1. L'immeuble sis au 223, chemin du Bord-du-Lac                       | 21. L'immeuble sis au 4, avenue Martin   |
| 2. L'immeuble sis au 365, chemin du Bord-du-Lac                       | 22. L'immeuble sis au 60, avenue Martin  |
| 3. L'immeuble sis au 375, chemin du Bord-du-Lac                       | 23. L'immeuble sis au 1549, avenue Deslauriers                                 |
| 4. L'immeuble sis au 890, chemin du Bord-du-Lac                       | 24. L'immeuble sis au 690, avenue Monette                                      |
| 5. L'immeuble sis au 900, chemin du Bord-du-Lac                       | 25. Le Foyer Dorval sis au 225-249, avenue de la Présentation                  |
| 6. L'immeuble sis au 940, chemin du Bord-du-Lac                       | 26. Le bâtiment institutionnel sis au 100, boulevard Bouchard                  |
| 7. L'immeuble sis au 1240, chemin du Bord-du-Lac                      | 27. L'église et le presbytère sis au 665, avenue de l'Église                   |
| 8. L'immeuble sis au 1335, chemin du Bord-du-Lac                      | 28. Le couvent sis au 12, avenue Dahlia  |
| 9. L'immeuble sis au 1780, chemin du Bord-du-Lac                      | 29. L'église sise au 310, avenue Brookhaven (Dorval Strathmore United Church)  |
| 10. L'immeuble sis au 1800, chemin du Bord-du-Lac                     | 30. L'église sise au 470, avenue Brookhaven (Lakeshore Evangelical Church)     |
| 11. L'immeuble sis au 1850, chemin du Bord-du-Lac                     | 31. L'église sise au 1300, avenue Carson (St-Veronica Church)                  |
| 12. L'immeuble sis au 2095, chemin du Bord-du-Lac                     | 32. L'église sise au 865, chemin du Bord du Lac (St-Andrew and St-Mark Church) |
| 13. L'immeuble sis au 2120, chemin du Bord-du-Lac                     |  |
| 14. L'immeuble sis au 2205, chemin du Bord-du-Lac                     |  |
| 15. L'immeuble sis au 479, avenue Mousseau-Vermette (cafétéria ronde) |  |
| 16. L'immeuble sis au 66, Allan Point                                 |  |
| 17. L'immeuble sis au 2, Terrasse Ballantyne                          |  |
| 18. L'immeuble sis au 2, Elliot Place                                 |  |
| 19. L'immeuble sis au 1, avenue Martin                                |  |
| 20. L'immeuble sis au 2, avenue Martin                                |  |



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 60 - Objectifs d'aménagement

› Restreindre la démolition de parties de bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial;

› Favoriser l'intégration des projet d'agrandissement dans le respect des typologies et caractéristiques architecturales des bâtiments patrimoniaux.

SECTION 1

AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 61 - Mode d'implantation et volumétrie

- › L'alignement d'origine des bâtiments par rapport à la voie publique et leur orientation sont préservés.
- › L'agrandissement est implanté de manière à respecter l'architecture du bâtiment.
- › L'agrandissement crée un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant.
- › La superficie d'occupation du sol, l'implantation et la volumétrie d'un agrandissement ne nuisent pas à la mise en valeur du bâtiment patrimonial et s'harmonisent adéquatement à l'architecture d'origine du bâtiment.

ARTICLE 62 - Traitement architectural

- › Le projet met en valeur l'expression architecturale du bâtiment d'intérêt patrimonial par la reproduction de caractéristiques d'origine ou par une approche contemporaine.
- › L'agrandissement exprime qu'il fait partie du bâtiment à agrandir.
- › Un agrandissement en cour avant ou visible de la rue ne dissimule ou ne retire pas une caractéristique architecturale du bâtiment patrimonial faisant l'objet du projet.
- › La pente des toitures proposée s'harmonise avec l'environnement et avec la pente du bâtiment à agrandir.
- › Le projet tient compte des effets de l'agrandissement sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du milieu dans lequel il s'insère.

ARTICLE 63 - Ouvertures

- › Les matériaux et détails architecturaux utilisés pour l'agrandissement sont d'une qualité équivalente ou supérieure à celle des parties non agrandies et y sont compatibles.
- › Le projet prévoit des proportions d'ouverture en façade qui s'harmonisent avec celles du bâtiment patrimonial tout en tolérant des approches plus contemporaines parfaitement adaptées et en cohérence avec l'esthétique globale du bâtiment.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et s'harmonisent adéquatement avec les caractéristiques du bâtiment.

ARTICLE 64 - Matériaux

- › Les murs de l'agrandissement d'une façade visible à partir de la rue sont, dans la mesure du possible, revêtus des mêmes matériaux que ceux se trouvant sur la façade affectée par l'agrandissement, ou par des matériaux de l'époque de construction qui ne dénaturent pas le style architectural d'origine du bâtiment.
- › Dans le cas d'un agrandissement qui utilise une approche contemporaine, le projet s'harmonise avec le bâtiment principal en utilisant des matériaux inspirés de ce dernier ou ayant pour effet de mettre en valeur le bâtiment patrimonial.
- › Les matériaux sont durables et de qualité.
- › Les matériaux de revêtement extérieur sont de couleur sobre, s'harmonisent entre eux et sont compatibles avec le style architectural d'origine, tant au niveau de la forme que des textures et de la couleur.

ARTICLE 65 - Aménagements extérieurs

- › La préservation, l'entretien et la mise en valeur des arbres, des clôtures et des murets ou de toute autre forme d'aménagement présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont privilégiés.
- › L'aménagement ou le réaménagement d'un stationnement ou d'une allée d'accès ne nuit pas à la mise en valeur du bâtiment d'origine.
- › La plantation d'arbustes, de vivaces et d'autres composantes paysagères en cour avant est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l'emplacement, notamment les percées visuelles d'intérêt.
- › Les surfaces minérales sont minimisées et correspondent essentiellement à des superficies raisonnables pour l'aire de stationnement, l'accès à un garage, les sentiers piétons et les aires d'agrément.



FIGURE 2 EXEMPLE D'AGRANDISSEMENT DE FACTURE CONTEMPORAINE

PENTE ET  
MATÉRIALITÉ DE  
LA TOITURE QUI  
S'HARMONISENT

FENÊTRES  
S'AGENÇANT AUX  
CARACTÉRISTIQUES  
DU BÂTIMENT  
PRINCIPAL

ALIGNEMENT  
DES  
OUVERTURES



FIGURE 3 EXEMPLE D'AGRANDISSEMENT

ARTICLE 66 - Objectifs d'aménagement

- › Favoriser la conservation et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux afin qu'ils demeurent un élément distinctif du paysage et un témoin de l'histoire de Dorval;
- › Assurer la préservation des styles architecturaux des bâtiments patrimoniaux et, le cas échéant, favoriser un retour aux caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment.

SECTION 2  
RÉNOVATION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 67 - Traitement architectural

- › La transformation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment patrimonial ne peut être envisagée que dans des cas où il y a impossibilité technique de la reproduire fidèlement selon le modèle original ou dans le cas d'un changement d'utilisation d'un tel bâtiment.
- › Les modifications et les transformations d'un bâtiment sont conçues de manière à éviter toute perte d'éléments caractéristiques.
- › L'ajout d'éléments architectoniques, tels que les galeries, les marquises, les portiques, les fenêtres moulurées, les ornements, les détails architecturaux (jeux de briques, linteaux, œils-de-bœuf, etc.) est encouragé lorsque ceux-ci correspondent au style architectural d'origine du bâtiment patrimonial.
- › Toute intervention réalisée sur un bâtiment d'intérêt patrimonial vise sa conservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales inhérentes à sa typologie et, le cas échéant, mène à l'amélioration et au retour des composantes d'origine ou significatives lorsque des interventions passées inadéquates ont altéré l'architecture initiale du bâtiment.
- › Lors de travaux visant à modifier ou remplacer une composante architecturale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, il est impératif de prendre en considération toutes les façades, et ce, indépendamment de leur visibilité depuis l'espace public. Ainsi, le changement ne se limite pas à la partie visible, mais englobe l'intégralité des façades du bâtiment.

ARTICLE 68 - Ouvertures

- › Les modifications indues sur les ouvertures par l'apport d'une fenestration démesurée et par l'application d'un matériau non compatible à ceux du bâtiment sont à éviter.
- › La fenestration respecte le style architectural du bâtiment et l'époque de la construction.
- › Lorsque le style et l'époque de construction le permettent, les carrelages décoratifs intégrés aux portes et fenêtres sont favorisés.

ARTICLE 69 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur (incluant les revêtements de toiture) privilégiés sont ceux correspondant à l'époque d'origine du bâtiment. Dans les cas où cela n'est pas possible, le projet propose des matériaux comparables aux matériaux d'origine ou actuels du bâtiment. Le projet mise sur des matériaux durables qui permettent de maintenir ou de reproduire les caractéristiques architecturales du bâtiment patrimonial.
- › La qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés pour la rénovation est équivalente ou supérieure à la qualité d'origine et est compatible avec celle des parties non modifiées.
- › La largeur des clins respecte la largeur de ceux d'origine.
- › Les matériaux de revêtement extérieur sont de couleur sobre, s'harmonisent entre eux et sont compatibles avec le style architectural d'origine, tant au niveau de la forme que des textures et de la couleur.
- › Les matériaux nobles ne sont pas peints.

ARTICLE 70 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l'architecture et les aménagements paysagers.
- › La plantation d'arbustes, de vivaces et d'autres composantes paysagères en cour avant et autour des espaces de stationnement est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l'emplacement, notamment les vues vers le lac Saint-Louis.
- › Les surfaces minérales sont minimisées à l'aire de stationnement, à l'accès à un garage et au(x) sentier(s) piétonnier(s).

ARTICLE 71 - Stationnement

- › L'aménagement ou la modification d'une nouvelle aire de stationnement est effectué de manière à éviter l'abattage d'arbre, ainsi que le retrait ou le déplacement de tout autre aménagement naturel du terrain.
- › L'aménagement ou le réaménagement d'un stationnement ne nuit pas à la mise en valeur du bâtiment.
- › La superficie de l'aire de stationnement tend vers le minimum requis en fonction de l'usage et de l'utilisation du bâtiment ou du terrain.
- › Un procédé de pavage correspondant ou imitant un type de revêtement de l'époque de construction du bâtiment est privilégié. Autrement, l'utilisation de revêtements perméables, tels que l'asphalte poreux, le béton poreux, les pavés en béton et les systèmes alvéolaires en béton, est priorisée.

ARTICLE 72 - Constructions accessoires

- › L'implantation d'un bâtiment ou d'une construction accessoire s'adapte à la topographie naturelle du terrain.
- › L'implantation veille à la sauvegarde de la végétation existante.
- › L'implantation tient compte du positionnement des autres constructions et aménagements sur le terrain. Le projet n'a pas pour effet de surcharger visuellement le terrain.
- › Les matériaux, les couleurs et les teintes proposés pour les revêtements extérieurs des bâtiments accessoires sont en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

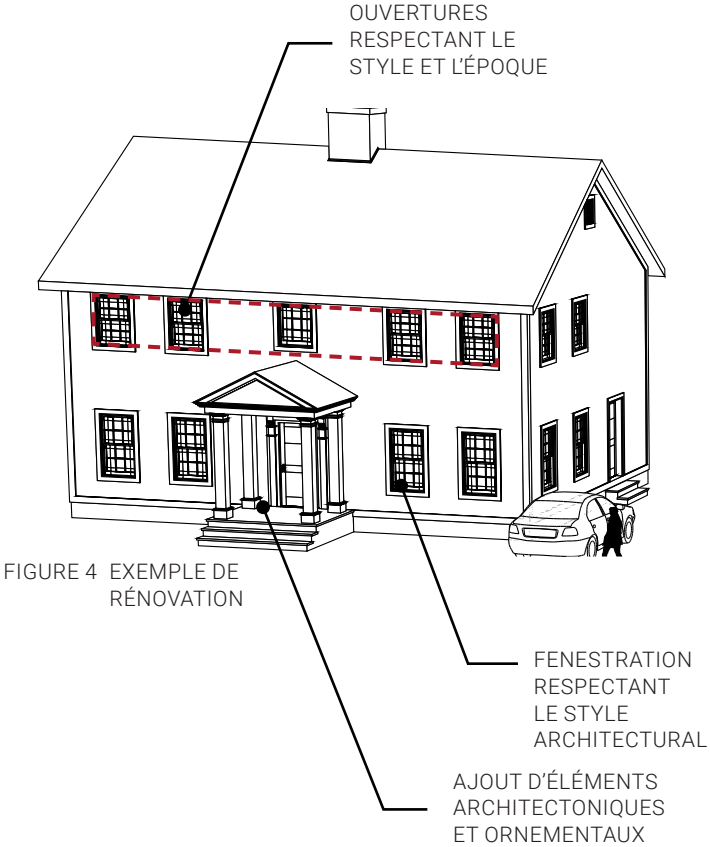


FIGURE 4 EXEMPLE DE RÉNOVATION



SOUS-CHAPITRE 3

# GRANDES PROPRIÉTÉS À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL ET LIEUX DE CULTÉ D'INTÉRÊT

**ARTICLE 73 - Travaux assujettis**

Sur le terrain des propriétés visées à la présente section, sont assujetties au PIIA les interventions suivantes :

- › Projet de modification d'usage;
- › Toute nouvelle construction principal ou accessoire;
- › Tout projet d'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire;
- › Tous les travaux de rénovation de la toiture ou des murs extérieurs d'un bâtiment principal ou accessoire (autre que le remplacement à l'identique);
- › Projet de lotissement ou de modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial.

**ARTICLE 74 - Travaux non assujettis**

Sur le terrain des propriétés visées à la présente section, ne sont pas assujetties au PIIA les interventions suivantes :

- › Tous les travaux intérieurs ou ceux n'ayant pas pour effet de modifier l'apparence extérieure de la construction;
- › Tous les travaux de réparation mineure et d'entretien n'ayant pas pour effet de modifier l'apparence extérieure du bâtiment.

**ARTICLE 75 - Documents requis**

Une étude d'évaluation et de caractérisation patrimoniale pour toute intervention sur les Grandes propriétés à caractère institutionnel et lieux de culte d'intérêt.

ARTICLE 76 - OBJECTIFS APPLICABLES

- › Assurer la préservation des caractéristiques architecturales, paysagères, de hauteur et d’implantation d’une grande propriété à caractère institutionnel;
- › Veiller à ce que tout projet de modification d’usage, de construction, d’agrandissement d’un bâtiment, de lotissement ou de modification d’un élément construit ou végétal d’intérêt patrimonial préserve les valeurs historiques, symboliques, figuratives ou structurantes associées à la grande propriété dans son environnement;
- › Assurer la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères d’un lieu de culte d’intérêt;
- › Veiller à ce qu’un projet de changement d’usage, d’agrandissement, de division de terrain ou de modification d’une caractéristique architecturale ou végétale ne porte pas atteinte à la valeur historique ou symbolique du lieu de culte d’intérêt.
- › Veiller à définir des usages compatibles avec une grande propriété à caractère institutionnel.

GRANDES PROPRIÉTÉS À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL

CRITÈRES APPLICABLES : 100, BOULEVARD BOUCHARD ET 12, AVENUE DAHLIA

ARTICLE 77 -

- › Dans le cas d’un projet de changement d’usage, de construction ou d’agrandissement d’un bâtiment, de lotissement ou de modification d’un élément construit ou végétal d’intérêt patrimonial ne compromet pas les valeurs historique, symbolique, de figure ou d’effet structurant dans le milieu associées à la grande propriété et assure, conformément à une évaluation de l’intérêt patrimonial :
  - Le respect des caractéristiques volumétriques et d’implantation d’un bâtiment ou d’un ensemble de bâtiments sur le site;
  - Le respect des caractéristiques architecturales et de composition des façades d’un bâtiment;
  - La conservation, la mise en valeur et la restauration d’éléments d’enveloppe et de décor;
  - L’intégration, l’affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines;
  - La protection des perspectives et des percées visuelles sur un bâtiment ou sur un élément d’intérêt contribuant au caractère d’ensemble;
  - La mise en valeur et la protection des espaces extérieurs et des caractéristiques paysagères particulières;
  - Un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels adapté à la vocation des lieux.

- › Dans le cas d’un projet d’implantation d’une nouvelle occupation impliquant la modification ou la démolition d’un élément construit ou végétal d’intérêt patrimonial de cette propriété, le requérant doit faire la démonstration, à la suite d’une évaluation d’intérêt patrimonial, que cette modification est restreinte aux parties ayant le moins de valeur, vise une bonification du caractère d’ensemble du site et est obligatoire en raison de l’impossibilité :
  - i° D’y implanter la nouvelle occupation projetée sans modification, après avoir déposé une étude exhaustive des différentes configurations possibles d’implantation de cet usage dans le bâtiment;
  - ii° De revoir ou de redistribuer autrement le programme préliminaire du requérant afin de bien adapter le programme à cette propriété;
  - iii° De trouver une autre occupation de remplacement mieux adaptée.
- › Aucune opération cadastrale n’est autorisée sur ces propriétés à moins qu’il ne s’agisse d’un morcellement rendu nécessaire en vue de la préservation du caractère du lieu ou de l’amélioration de son utilité fonctionnelle. Dans cette optique, on devra faire la démonstration que le ou les lots constitués ne sont pas destinés à un autre usage principal et que l’intégrité du site n’est pas menacée par cette opération cadastrale.

LES LIEUX DE CULTES D’INTÉRÊT

CRITÈRES APPLICABLES : 665, AVENUE DE L’ÉGLISE ET 865 CHEMIN BORD-DU-LAC

ARTICLE 78 -

- › Sur ces propriétés, 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 et s’assurer , conformément à une évaluation de l’intérêt patrimonial :
  - a) De la conservation, de la mise en valeur et de la restauration des éléments architecturaux et paysages d’intérêt;
  - b) De la protection des perspectives et des percées visuelles sur le lieu de culte;
  - c) De la protection et de la mise en valeur des espaces extérieurs à préserver;
  - d) De l’intégration, de l’affirmation et de la réversibilité des interventions contemporaines.
- › De plus, l’étude d’un projet d’implantation d’une nouvelle occupation impliquant une modification ou une démolition d’une caractéristique architecturale ou végétale doit 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.

SOUS-CHAPITRE 4

# PROPRIÉTÉS ADJACENTES AUX LIMITES ADMINISTRATIVES

**ARTICLE 79 - Description**

Comme prévu à l'article 4.8.4.3 du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, la Cité de Dorval doit prévoir, dans sa réglementation d'urbanisme, qu'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain faisant face ou étant adjacent à une autre municipalité doit être compatible avec les bâtiments ou les dispositions en vigueur dans l'autre municipalité, notamment quant à la hauteur, à l'alignement, au mode d'implantation, à l'aménagement de la cour avant, à la localisation des accès, aux aires de stationnement, aux parements et aux enseignes ainsi qu'en matière d'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines.

Considérant cette exigence du document complémentaire, l'intégration de dispositions à cet effet au règlement sur les PIIA permettra à cette dernière de juger, de manière discrétionnaire, tout projet sur le territoire de Dorval nécessitant une évaluation de la compatibilité d'implantation, d'architecture et d'aménagement par rapport à une propriété adjacente dans une municipalité voisine.

**ARTICLE 80 - Propriétés assujetties**

Sont assujetties les propriétés suivantes :

- › Toute propriété partageant une limite de terrain avec une propriété située dans une ville voisine;
- › Toute propriété adjacente à une limite municipale, lorsque cette limite est située au niveau de la voie publique ou de l'autre côté de la voie publique;
- › Toute propriété identifiée sur la carte des propriétés.

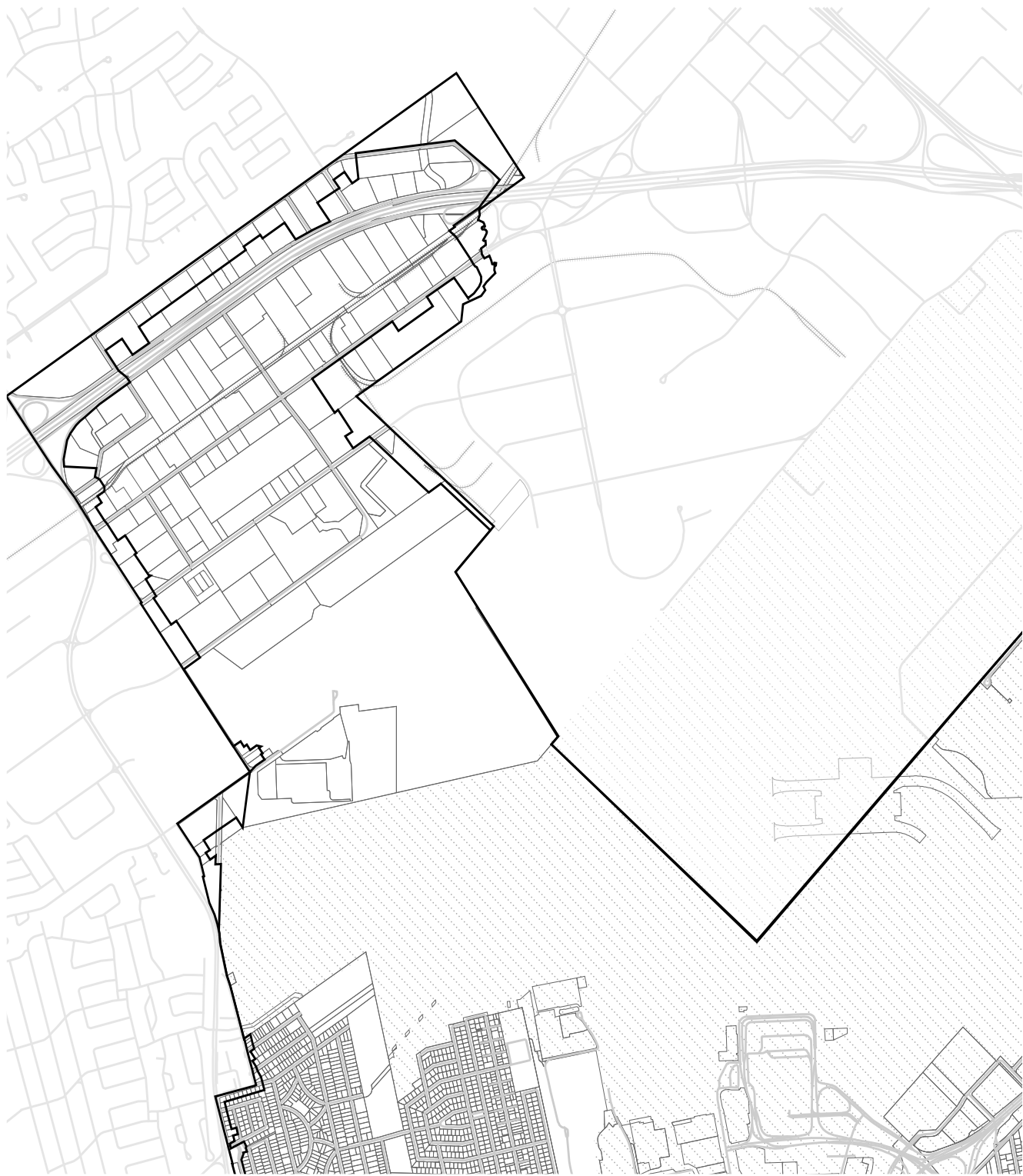
**ARTICLE 81 - Travaux assujettis**

Sont assujetties les interventions suivantes :

- › Une nouvelle construction;
- › L'agrandissement d'un bâtiment principal.

Lorsque le projet est situé sur un terrain adjacent à un usage résidentiel dans une municipalité voisine, les travaux suivants sont également assujettis :

- › Les travaux de rénovation ayant pour but de remplacer un matériau de revêtement extérieur sur un mur visible par un usage résidentiel situé dans une municipalité voisine;
- › Les enseignes détachées ou sur un mur faisant face à un usage résidentiel situé dans une municipalité voisine;
- › La construction d'un bâtiment accessoire à un usage autre que résidentiel dans une cour mitoyenne avec l'usage résidentiel situé dans une municipalité voisine;
- › L'aménagement d'une aire de stationnement dans une cour mitoyenne avec l'usage résidentiel situé dans une municipalité voisine.



PLAN 1 SECTEUR OUEST



PLAN 2 SECTEUR EST

OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 82 - Objectifs d'aménagement

- › Atténuer les disparités entre les municipalités, le tout, en cohérence avec le caractère de la Cité de Dorval;
- › Maintenir ou rehausser le caractère de la voie publique commune.

SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

AGRANDISSEMENT

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

STATIONNEMENT

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 83 - Implantation, volumétrie et traitement architectural

- › Le projet tient compte des caractéristiques générales des bâtiments adjacents ou situés de l'autre côté de la rue, notamment en ce qui a trait à la hauteur, à l'alignement, au mode d'implantation et laux parements. Toutefois, si les bâtiments adjacents dans la municipalité voisine sont d'un usage autre que résidentiel, la compatibilité du projet peut être établie en fonction des dispositions réglementaires en vigueur pour les terrains adjacents situés dans cette autre municipalité.
- › Lorsque le projet est adjacent à un bâtiment ou une propriété ayant un intérêt architectural ou patrimonial et qui est situé dans la municipalité voisine, la compatibilité du projet tient compte des impacts de la nouvelle construction sur le bâtiment existant.
- › L'insertion du projet dans le cadre bâti existant minimise son impact sur les dégagements visuels existants, sans pour autant brimer les droits de propriété et de construction du promoteur.
- › Lorsque le projet est adjacent à un ou des terrains situés dans une zone où seuls les usages résidentiels sont autorisés par la municipalité voisine, le projet tend à avoir le même impact sur l'ensoleillement qu'un projet qui serait construit à une hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain concerné situé dans l'autre municipalité.
- › La qualité des matériaux proposés pour les murs faisant face à un usage résidentiel sur un terrain adjacent situé dans une municipalité voisine est équivalente ou supérieure à celle des bâtiments adjacents.
- › Les couleurs des revêtements extérieurs sont sobres ou compatibles avec celles des bâtiments adjacents.

ARTICLE 84 - Aménagements extérieurs

- › Le projet tient compte des aménagements généraux des propriétés adjacentes ou situées de l'autre côté de la rue, notamment en ce qui a trait à l'aménagement de la cour avant, à la localisation des accès et aux aires de stationnement.
- › Lorsque le projet est adjacent à une ou plusieurs propriétés résidentielles situées dans une municipalité voisine, la localisation des allées d'accès et des aires de stationnement veille à maintenir l'intimité d'une telle propriété. Lorsque nécessaire, le projet prévoit l'installation d'une clôture opaque ou d'un muret, ainsi que des aménagements végétaux permettant de créer une zone de mitigation suffisante pour atténuer les impacts lumineux et sonores potentiels liés à l'utilisation de ces nouveaux aménagements.
- › Lorsque possible, les arbres, les haies et les arbustes existants sur le terrain du projet et situés en bordure d'une propriété adjacente localisée dans une municipalité voisine sont conservés et mis en valeur par les aménagements extérieurs.

SECTION 2

AFFICHAGE

ARTICLE 85 - Enseignes

- › Toute nouvelle enseigne proposée sur un mur faisant face à un usage résidentiel sur un terrain adjacent situé dans une municipalité voisine n'a pas pour effet d'éclairer la propriété résidentielle.
- › Les enseignes détachées sur poteau(x) situées dans une cour adjacente à un terrain résidentiel situé dans une municipalité voisine sont à éviter.

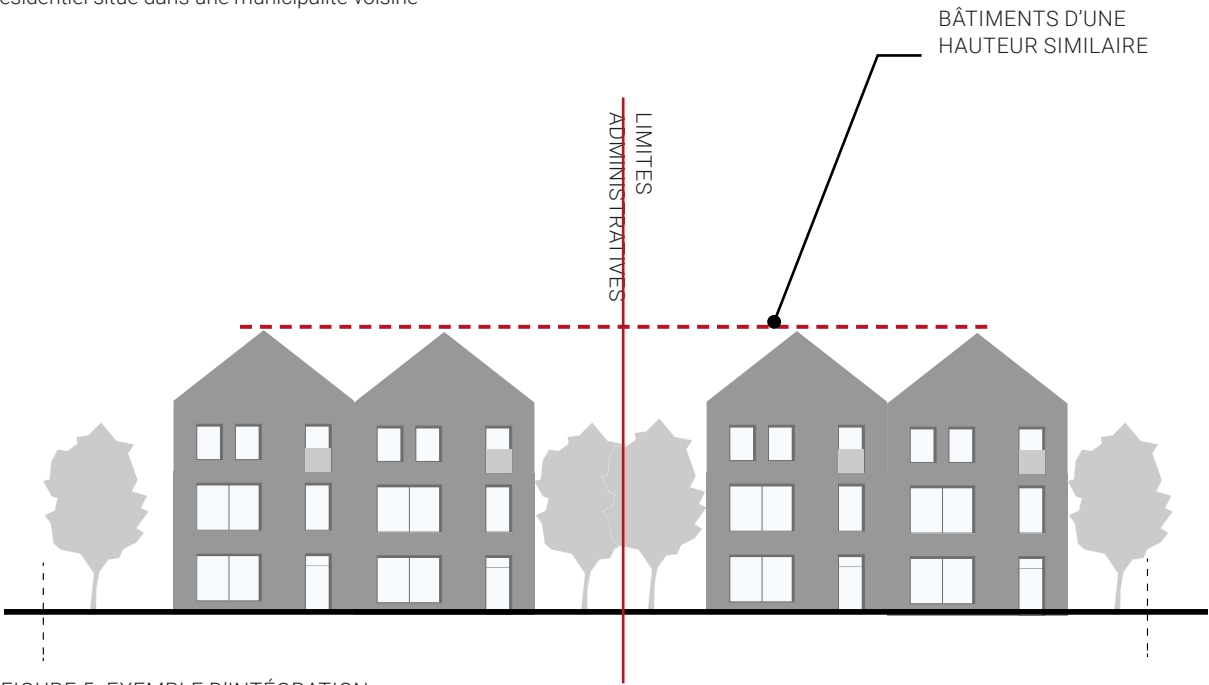


FIGURE 5 EXEMPLE D'INTÉGRATION



SOUS-CHAPITRE 5

STATIONNEMENT  
SUPPLÉMENTAIRE –  
USAGE RÉSIDENTIEL  
UNIFAMILIAL ET  
BIFAMILIAL

ARTICLE 86 - Description

Les propriétés résidentielles unifamiliales et bifamiliales disposent généralement d’allées de stationnement occupant une importante part de la cour avant. Avec le temps, certains propriétaires souhaitent parfois aménager une seconde allée d’accès afin de desservir leur propriété, brisant ainsi quelque peu le rythme habituel des accès à la rue.

Malgré le fait que l’ajout de telles allées peut être nécessaire pour l’utilisation du propriétaire ou de l’occupant, il est important de prévoir des aménagements qui soient les plus durables possible et qui permettent d’agrémenter le paysage de la rue tout en atténuant l’impact visuel de cette nouvelle allée de stationnement.

ARTICLE 87 - Travaux assujettis

Pour tout terrain d’un usage résidentiel unifamilial ou bifamilial sur l’ensemble du territoire de la Cité de Dorval, toute demande de permis ou certificat qui vise :

1. L’aménagement d’une deuxième entrée charretière ou allée d’accès;
2. L’aménagement d’une allée d’accès en « U »;
3. L’aménagement de toute aire de stationnement dérogatoire au règlement de zonage et faisant l’objet d’une demande de dérogation mineure.

# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 88 - Objectifs d'aménagement

› Limiter la propension au pavage en favorisant des aménagements de qualité;

› Réduire les îlots de chaleur potentiels et existants;

› Compenser l'ajout de surfaces dures par des aménagements paysagers de qualité.

SECTION 1

STATIONNEMENT

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 89 - Stationnement

› La largeur de l'allée d'accès et de l'entrée charretière n'est pas excessive et sert uniquement aux fins pour lesquelles elles sont destinées.

› L'utilisation de matériaux nobles, tels que le pavé imbriqué, la pierre et la maçonnerie de béton décorative, ou l'utilisation de produits alvéolés, peut contribuer à des aménagements plus naturels et de qualité et est donc privilégiée.

› L'aménagement d'une bande de verdure entre deux bandes de roulement peut être envisagé pour une allée d'accès ou de circulation afin de minimiser les surfaces pavées.

ARTICLE 90 - Aménagements paysagers

› Lorsque deux entrées charretières ou allées sont présentes en façade, elles sont suffisamment distancées afin de permettre un aménagement paysager adéquat composé d'au minimum un arbre et complété par des arbustes et vivaces.

› Lorsqu'une aire de stationnement se retrouve en façade de la partie habitable, cette aire est suffisamment éloignée du bâtiment principal afin de permettre l'implantation d'un aménagement paysager adéquat le long du bâtiment.

› L'augmentation de l'aire de stationnement ou l'élargissement des allées d'accès et des entrées charretières sont compensés par un paysagement qui minimise la présence du pavage.

› L'aménagement paysager est conçu de façon à ce que les arbres, arbustes et plantes préconisés représentent des choix écoresponsables (technique d'entretien écologique, choix réfléchi des espèces, gestion adéquate de l'eau pluviale, etc.).

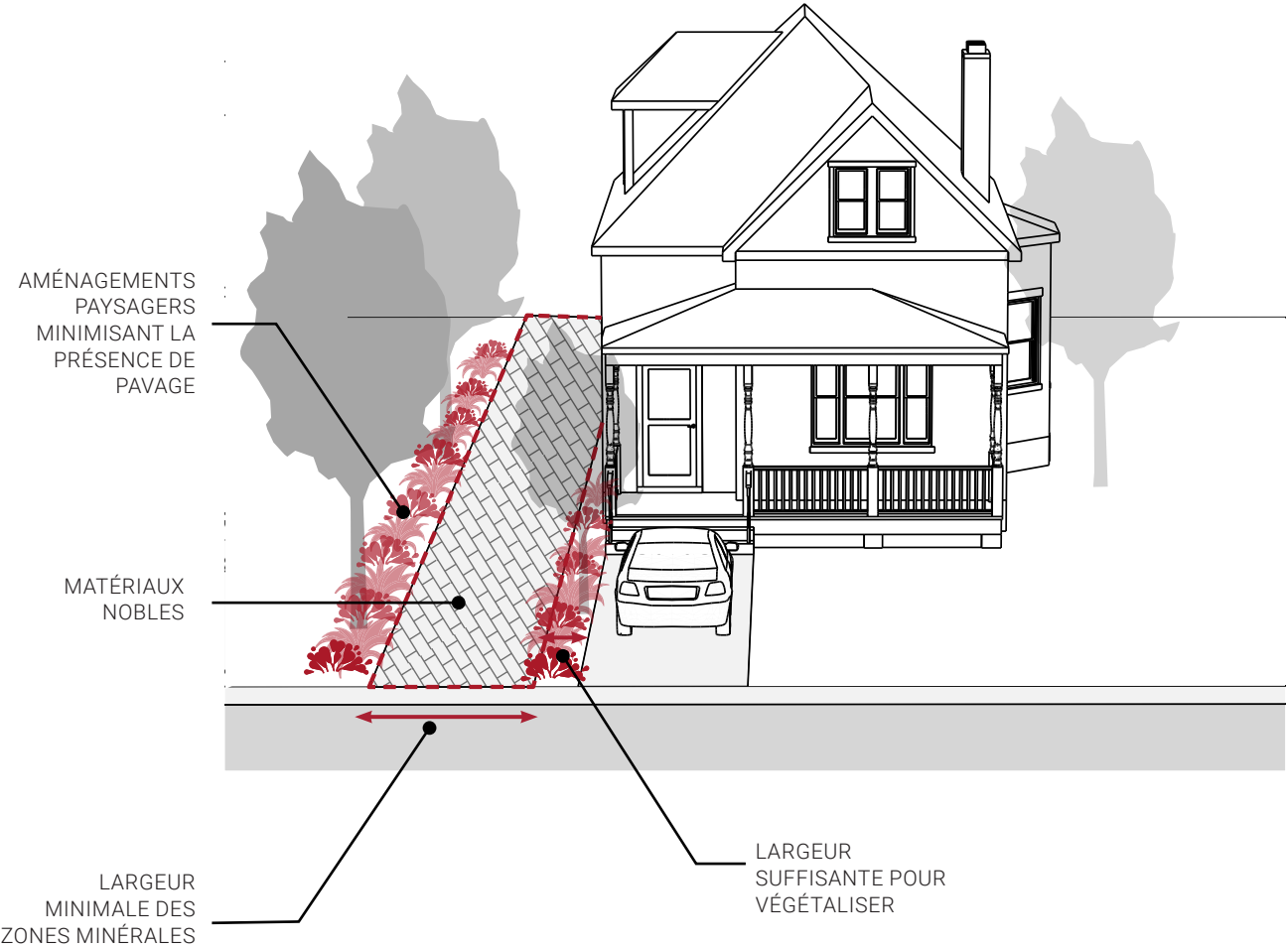


FIGURE 6 EXEMPLE DE STATIONNEMENT

SOUS-CHAPITRE 6

ÉCOTERRITOIRE,  
ESPACES BOISÉS,  
MILIEUX NATURELS  
ET SITES D'INTÉRÊT  
ARCHÉOLOGIQUE

ARTICLE 91 - Description

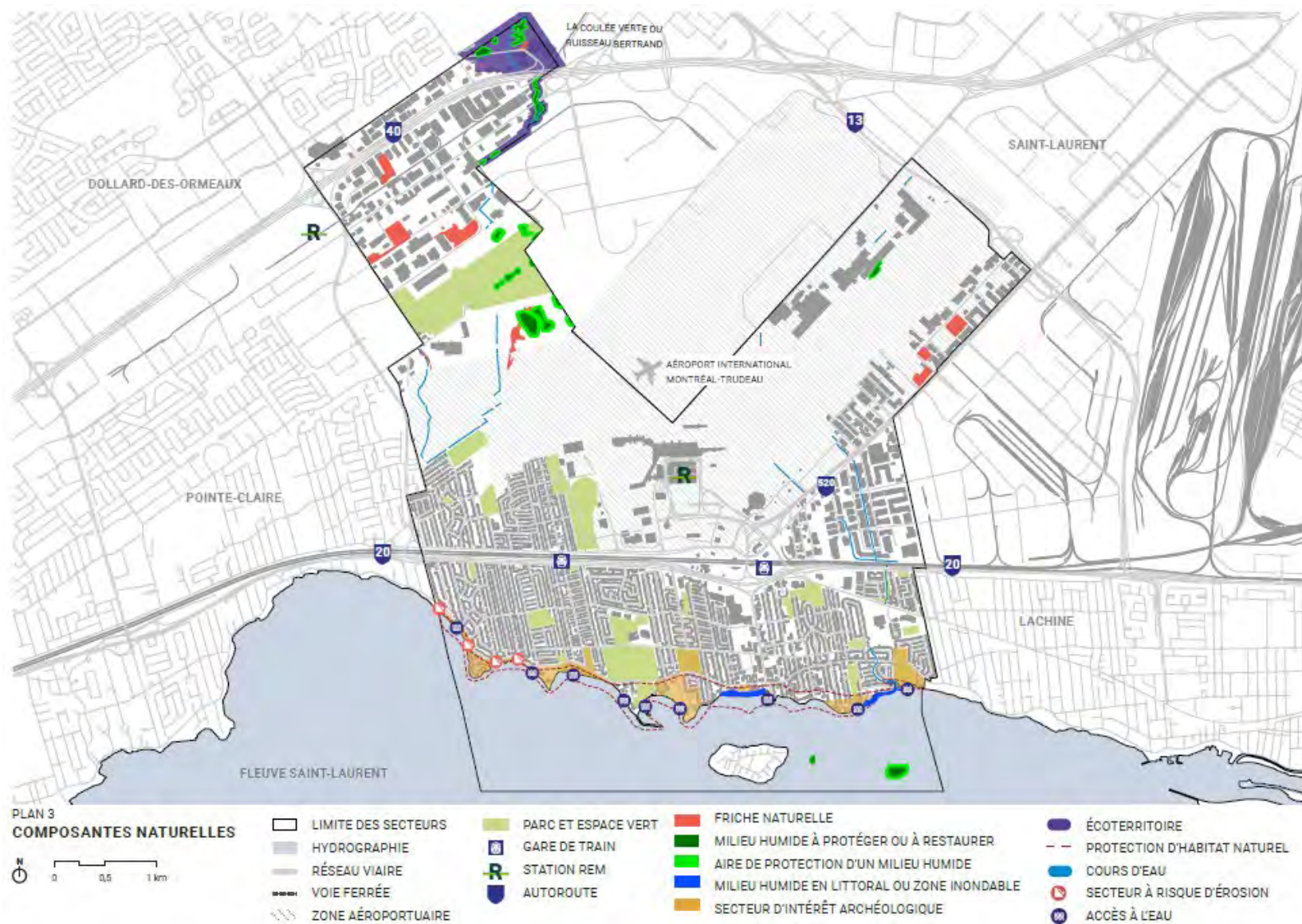
Dorval se démarque par sa proximité au fleuve Saint-Laurent et ses berges, qui offrent des vues imprenables sur celui-ci. Bien qu’accessibles au public, les berges du lac Saint-Louis constituent un milieu sensible en raison de la présence de milieux humides, de zones à risque d’érosion au niveau du parc Baie de Valois et de l’habitat de plusieurs espèces. Certains secteurs des berges présentent d’ailleurs un intérêt archéologique, ce qui signifie que ces milieux se doivent d’être préservés. Dorval comporte également de nombreux boisés qui détiennent une valeur environnementale considérable, notamment en termes de préservation de la biodiversité et de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

L’écoterritoire de la coulée verte du ruisseau Bertrand, qui traverse le territoire à deux emplacements, c’est-à-dire près du Golf Dorval ainsi que du secteur Bois-Franc, occupe une partie du nord de la ville. Plusieurs espaces adjacents ou à proximité sont identifiés comme étant à redévelopper; à ce propos, il est souhaité que cet écoterritoire incarne un modèle en matière de conciliation entre la protection de la nature et le développement d’activités économiques respectueuses de l’environnement. C’est dans cette optique que la Cité de Dorval, dans son désir de protéger ses milieux d’exception, souhaite assujettir au processus d’approbation du règlement sur les PIIA les travaux compris dans cet écoterritoire, mais également dans les espaces boisés, les milieux naturels et les sites archéologiques.

ARTICLE 92 - Travaux assujettis (modifié par RCM-60A-22, art.7)

1. Tout projet d’opération cadastrale concernant un terrain situé, en totalité ou en partie, à moins de 30 mètres d’une berge, d’un bois, d’un milieu humide ou d’un cours d’eau intérieur.
2. Tout projet d’opération cadastrale concernant un terrain situé, en totalité ou en partie dans un bois situé dans un écoterritoire.
3. Tout projet d’aménagement, de construction ou d’agrandissement d’un bâtiment, ainsi que toute opération de remblai ou de déblai sur un terrain situé, en totalité ou en partie, à moins de 30 mètres d’une berge, d’un bois, d’un milieu humide ou d’un cours d’eau intérieur inclus dans un écoterritoire.
4. Pour tout terrain situé dans un secteur d’intérêt archéologique :
  - a- Tout projet d’opération cadastrale.
  - b- Tout projet d’aménagement, de construction ou d’agrandissement d’un bâtiment, ainsi que toute opération de remblai ou de déblai.
5. Le territoire qui deviendra emprise publique à la suite d’une opération cadastrale proposée fait l’objet d’une évaluation du potentiel archéologique par un archéologue;
  - a- Cette évaluation contient les informations suivantes :
    - › Un résumé des données historiques et archéologiques existantes;
    - › L’indication et la caractérisation du potentiel archéologique à l’aide d’un plan.
  - b- Lorsque le potentiel archéologique est considéré suffisant à la suite de cette analyse, des mesures sont identifiées dans une stratégie d’intervention bien établie pour assurer la surveillance archéologique pendant les travaux, la documentation relative au site, ainsi que la protection et la mise en valeur des vestiges, le cas échéant.
6. Toute demande d’empiètement dans l’aire de protection d’un milieu humide identifié à la carte - Milieux humides d’intérêt de l’annexe F du Règlement de zonage no RCM-60A-2015
  - a. -Aux fins de l’évaluation du projet prévue par la présente disposition, le dépôt d’une étude de caractérisation est exigé





OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 93 - Objectifs d’aménagement

- › Encadrer les interventions déployées dans l’écoterritoire, les espaces boisés et les milieux naturels de sorte qu’elles préservent et favorisent la biodiversité faunique et floristique, le tout, en cohérence avec l’intégrité des écosystèmes;
- › Favoriser la connectivité paysagère et fonctionnelle des écosystèmes;
- › Préserver le patrimoine archéologique de Dorval en encadrant les interventions déployées dans les sites d’intérêt archéologique.

SECTION 1

CRITÈRES SPÉCIFIQUES

SOUS-SECTION 1

ÉCOTERRITOIRE DE LA COULÉE VERTE DU RUISSEAU BERTRAND

ARTICLE 94 - Objectifs spécifiques

1. Assurer une alimentation en eau adéquate, en quantité et en qualité, au ruisseau Bertrand;
2. Recréer un écosystème riverain aux abords du ruisseau Bertrand;
3. Prévoir un lien entre l’écoterritoire et le lac Saint-Louis;
4. Prendre en considération le plan de protection et de mise en œuvre du parc-nature Des Sources;
5. Favoriser l’aménagement de liens pédestres et cyclables afin de relier les différents secteurs de l’écoterritoire aux quartiers environnants.

ARTICLE 95 - Critères spécifiques

1. Le projet démontre qu’il maximise la conservation des bois, des cours d’eau intérieurs et des milieux humides en tenant compte de leur valeur écologique;
2. Le projet est conçu de manière à donner lieu à l’aménagement de corridors écologiques ou récréatifs permettant de relier les berges, les bois, les milieux humides et les cours d’eau intérieurs;
3. Le projet favorise le maintien à l’état naturel d’une bande de protection d’une largeur suffisante le long d’un cours d’eau intérieur, d’une berge ou d’un milieu humide;
4. Le projet intègre l’utilisation du terrain pour la construction à la berge, au bois, au milieu humide ou au cours d’eau intérieur en mettant leurs caractéristiques en valeur;
5. Le projet préserve la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de remblai et de déblai;
6. Le projet favorise le maintien ou l’amélioration du régime hydrique des cours d’eau.

SOUS-SECTION 2  
ESPACES BOISÉS

ARTICLE 96 - Objectifs spécifiques

1. Assurer la préservation et la mise en valeur des espaces boisés de Dorval;
2. Augmenter les superficies boisées sur le territoire;
3. Établir et maintenir une connectivité écologique entre les espaces boisés.

ARTICLE 97 - Critères spécifiques

1. Le projet met en valeur et optimise la préservation des écosystèmes forestiers rares ou exceptionnels, les groupements forestiers non perturbés, les arbres matures ainsi que les espèces floristiques à statut particulier;
2. Toute opportunité d’implantation d’un espace boisé, ou d’agrandissement d’un boisé existant, a été considérée au moment de la conception du projet;
3. Si le projet se trouve dans ou à proximité d’un espace boisé connecté, cette continuité est maintenue et, si possible, renforcée.

SOUS-SECTION 3

MILIEUX NATURELS ET MILIEUX HUMIDES D'INTÉRÊT  
(Modifié par RCM-60A-22, art. 9)

ARTICLE 98 - Objectifs spécifiques (Modifié par RCM-60A-22, art. 10)

1. Assurer la préservation et la mise en valeur des espaces naturels, qui comprennent les milieux humides et hydriques ainsi que les bandes riveraines;
2. Éviter toute altération faite aux milieux naturels, qu’elle soit directe ou indirecte.
3. Maximiser la conservation des milieux humides et leur aire de protection;
4. Valoriser les éléments d’intérêts naturels et favoriser une intégration harmonieuse de ceux-ci au projet;
5. Favoriser la préservation et le rehaussement de la biodiversité;
6. Préserver l’alimentation en eau des milieux humides ou favoriser son amélioration.

ARTICLE 99 - Critères spécifiques (Modifié par RCM-60A-22, art. 11)

1. Le projet est conçu de façon à limiter les perturbations sur les milieux humides et hydriques ainsi que les bandes riveraines tout en tenant compte de leur valeur écologique;
2. Le projet est conçu de façon à limiter les interventions sur les pentes supérieures à 30 % et éviter, autant que faire se peut, les pentes supérieures à 15 %;
3. Le projet est conçu de façon à ne pas perturber les milieux où l’on retrouve des espèces fauniques et floristiques à statut particulier et à assurer la pérennité de l’habitat de ces espèces;
4. Le projet favorise le maintien à l’état naturel d’une bande de protection riveraine d’une largeur suffisante le long d’un cours d’eau intérieur, d’une berge ou d’un milieu humide;
5. Prévoir une implantation des constructions et des ouvrages éloignés des milieux humides et de l’aire de protection;
6. Préconiser un aménagement du terrain et une implantation des constructions limitant la perte de milieux naturels et les milieux humides et minimisant les activités de déblai, remblai ou de déplacement d’humus ou de végétaux indigènes non envahissants;
7. Favoriser la conservation d’une bande de protection approximative de 10 mètres autour des milieux humides;
8. Préconiser l’aménagement de liens écologiques entre les milieux humides, ainsi qu’avec les autres milieux naturels;
9. Proposer des aménagements contribuant à la mise en valeur des milieux humides et des autres milieux naturels présents;
10. Maximiser la conservation des arbres présents et des espèces végétales présentant une valeur écologique;
11. Préconiser la restauration du terrain, la plantation d’espèces indigènes diversifiées et l’éradication des espèces envahissantes;
12. Préserver une topographie naturelle et maintenir l’équilibre hydrique des milieux humides en limitant les activités de déblai, de remblai ou le déplacement d’humus;
13. Préserver des bassins de drainage naturel par une implantation des constructions et par des aménagements qui permettent l’écoulement des eaux vers les milieux humides.

SOUS-SECTION 4

SITES D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE

ARTICLE 100 - Objectif spécifique

Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine archéologique de Dorval, qui constitue une richesse collective de même qu’un patrimoine matériel.

ARTICLE 101 - Critères spécifiques

1. Dans le cas d’une intervention à l’intérieur d’un secteur d’intérêt archéologique, l’intervention visant à créer une emprise publique doit permettre la mise en valeur des vestiges archéologiques qui s’y trouvent.

SOUS-CHAPITRE 7

# BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX

**ARTICLE 102 - Description**

Dynamisé par la présence de l’aéroport international Montréal-Trudeau et la proximité du Technoparc de l’arrondissement Saint-Laurent, le secteur industriel de la Cité de Dorval suscite un fort intérêt. Dans sa vision urbanistique globale, la Ville favorise l’implantation de nouvelles entreprises stratégiques, de concert avec le Technoparc, où des investissements d’importance liés à l’aéronautique, aux technologies propres et de l’information, de même qu’aux sciences de la vie, sont déployés. En outre, la présence de terrains vacants et de certaines entreprises vieillissantes devrait mener, dans les prochaines années, à un renouvellement des zones industrielles de Dorval. En vue d’encadrer judicieusement la requalification de ces secteurs, la définition de balises claires en termes d’architecture et d’aménagement est nécessaire afin d’en faire des lieux de qualité qui répondent aux enjeux et préoccupations environnementales actuels. L’aménagement écologique des sites sera ainsi favorisé dans les nouveaux développements industriels et dans les projets de requalification de site de manière à engendrer la création d’un écoparc industriel de renom.

L’activité commerciale, pour sa part, est principalement stimulée par la présence de grands noyaux, tels que les centres commerciaux Galeries des Sources et Les Jardins de Dorval, localisés sur le territoire de la Cité, mais également le centre CF Fairview Pointe-Claire à proximité. La question environnementale, couplée à la nécessité de densifier le territoire et de promouvoir la mobilité durable, amène à revoir les perspectives de développement et de redéveloppement pour certains commerces, aires de stationnement et autres terrains vacants ou sous-utilisés.

Ce sous-chapitre a donc pour objet de fournir un encadrement clair pour tout projet de construction nouvelle, d’agrandissement et de modification aux bâtiments commerciaux et industriels, de même qu’aux espaces de stationnement, et ce, afin de donner corps à la vision de la Cité de Dorval, qui est de faire de la Cité un modèle de qualité architecturale et d’écoresponsabilité.

**ARTICLE 103 - Travaux assujettis**

Pour tout projet d’un usage commercial ou industriel sur l’ensemble du territoire de la Cité de Dorval, est assujettie toute demande de permis ou certificat visant :

1. La construction d’un nouveau bâtiment principal;
2. L’agrandissement d’un bâtiment principal;
3. La rénovation extérieure d’un bâtiment principal (incluant la réfection du revêtement de la toiture);
4. L’ajout extérieur d’un bâtiment, d’une construction ou d’un équipement accessoire à l’usage industriel;
5. L’aménagement ou le réaménagement de toute aire de stationnement.



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

**ARTICLE 104 - Objectifs d’aménagement**

- › Concevoir des bâtiments de qualité supérieure comportant un traitement architectural recherché;
- › Favoriser les aménagements et bâtiments à faible impact environnemental;
- › Compenser l’ajout de surfaces dures par des aménagements paysagers de qualité.
- › Réduire les îlots de chaleur urbains potentiels et existants;

SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 105 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’avancement du front bâti ou d’une partie de celui-ci sur la rue est favorisé afin d’encadrer et de dissimuler les espaces de stationnement à l’arrière.
- › Lorsque le projet est adjacent à des bâtiments résidentiels de faible densité ou hauteur, des mesures de mitigation (implantation éloignée, modulation des volumes et hauteur, talus, boisé, etc.) sont prévues.

ARTICLE 106 - Traitement architectural

- › La construction s’intègre harmonieusement avec les bâtiments avoisinants afin de créer un effet de continuité, et ce, en favorisant l’intégration de matériaux et de composantes architecturales s’inspirant de l’architecture du milieu d’insertion et des caractéristiques du site.
- › L’architecture favorise une distribution des volumes, des retraits, des formes et des couleurs qui brisent la linéarité du bâtiment. L’utilisation d’éléments d’ornementation, tels que les jeux de briques, les bandeaux de pierre, un entablement ainsi que les éléments en saillie, comme les pilastres et autres, est grandement favorisée.
- › Toutes les façades du bâtiment principal adjacentes à une rue sont traitées comme étant des façades principales.
- › L’entrée principale est située face à la voie publique et soulignée par un traitement architectural distinctif.
- › Les toits plats sont favorisés. Lorsque possible, la toiture est conçue et traitée comme une cinquième façade afin d’optimiser l’utilisation de ces surfaces (espaces collectifs extérieurs, jardins et agriculture urbaine, toits verts, etc.).

- › L’aménagement des quais de livraison et des entrées de garage souterrain en cour avant est à éviter.
- › La conception prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d’éclairage solaire ou à diode électroluminescente (DEL) de faible intensité est envisagé pour minimiser la pollution lumineuse.

ARTICLE 107 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur priorités sont la maçonnerie ou des matériaux de qualité (brique d’argile, pierre taillée, granit, marbre, béton architectural, bois torréfié, etc.), de couleur sobre, terreuse ou naturelle.
- › Les matériaux produits à partir de matières recyclées et recyclables ou fabriqués à partir de ressources naturelles provenant de provinces ou d’états voisins sont privilégiés. Les matériaux écoconçus sont également favorisés.
- › Les toits verts et les matériaux dont l’indice de réflectance solaire (IRS) est d’au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorités, à l’exception d’une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L’utilisation de matériaux de revêtement de murs extérieurs de couleur foncée est limitée.

ARTICLE 108 - Bâtiments commerciaux

- › L’empreinte au sol des bâtiments est limitée de manière à permettre des espaces extérieurs dédiés à l’aménagement d’îlots de verdure et d’espaces collectifs.
- › La conception architecturale est de haute qualité et suggère un vocabulaire sobre et cohérent où les éléments architecturaux s’harmonisent entre eux.
- › La façade d’un bâtiment visible d’une autoroute présente un traitement architectural particulier pour agrémenter ladite façade (seconde façade principale, ouvertures, utilisation de verre tympan, etc.).
- › Le projet préconise une proportion importante d’ouvertures sur les façades de bâtiment adjacentes à la voie publique et aux espaces verts afin de créer des façades animées.
- › Une grande fenestration est à privilégier dans les parties de bâtiment occupées par des bureaux.

ARTICLE 109 - Bâtiments industriels

- › La construction préconise une approche architecturale contemporaine de haute qualité et l’innovation architecturale (volumétrie, matérialité, détails ornementaux, etc.) et une signature prestigieuse sont mises de l’avant.
- › La présence d’un mur aveugle sur les façades donnant sur une rue ou une autoroute est à éviter. Lorsque de tels murs sont prévus, ils présentent un traitement architectural particulier.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › Le bâtiment prévoit un système adéquat de ventilation afin d’éviter les émanations d’odeurs et diminuer les nuisances pour les quartiers résidentiels environnants.
- › Les conduites de fumée et les cheminées, de même que toute construction accessoire industrielle, ne sont pas situées sur une façade ou dans une cour avant. Leurs matériaux sont résistants, durables et s’agencent aux autres matériaux du bâtiment sans en compromettre la qualité architecturale. Ces éléments sont dissimulés ou peu visibles à partir des quartiers résidentiels à proximité et comprennent, au besoin, des éléments architecturaux ou artistiques distinctifs compensant pour leur impact visuel.

ARTICLE 110 - Aménagements extérieurs

- › La visibilité des aires de stationnement extérieures hors rue et des aires de chargement et de déchargement est limitée par rapport à la voie publique. Autant que possible, les aires de stationnement sont aménagées dans les cours arrières ou latérales.
- › Pour l'aménagement des aires de stationnement extérieures hors rue et des aires de chargement et de déchargement, les matériaux employés et les aménagements prévus évitent la création d'îlots de chaleur.
- › L'organisation spatiale d'une aire de stationnement permet de minimiser le nombre et la largeur des entrées charretières et des allées de circulation.
- › Des liens de déplacements actifs sécuritaires et connectés aux bâtiments à l'intérieur des aires de stationnement sont intégrés.
- › Dans la mesure du possible, l'entrée charretière et l'allée d'accès aux aires de chargement et de déchargement sont aménagés de façon distincte et séparée des entrées charretières et des allées d'accès aux aires de stationnement.
- › Le cas échéant, la localisation à préconiser pour les aires de chargement et de déchargement est le plus loin possible des quartiers résidentiels adjacents. L'impact visuel et sonore des aires de chargement et de déchargement est minimisé.
- › Les clôtures, murets et autres constructions sont intégrés à l'aménagement paysager et ne sont pas à l'avant-plan. Les matériaux utilisés pour ces constructions sont de qualité et présentent un aspect esthétique qui s'harmonise à l'ensemble du site et du bâtiment.
- › Toute aire d'entreposage extérieure est peu visible à partir des propriétés et des voies de circulation avoisinantes ou dissimulée par des aménagements et/ou des constructions qui témoignent d'un traitement architectural de qualité supérieure et qui s'harmonisent au bâtiment principal.
- › Le choix des plantations et leur agencement s'harmonisent avec l'environnement, mettent en valeur l'architecture des bâtiments et font ressortir les principales caractéristiques, telles que l'entrée principale, les volumes, les couleurs et les textures du bâtiment.
- › Une zone tampon créant un écran visuel dense est aménagée lorsque le bâtiment est contigu à une zone ou un usage résidentiel.
- › Le positionnement des aménagements paysagers, tels que les bandes paysagères, les talus et les arbres et/ou arbustes, est stratégique et a pour effet de réduire l'impact environnemental et visuel des projets industriels.
- › L'appropriation des espaces verts est prônée et du mobilier, des équipements et des espaces collectifs dédiés aux visiteurs et/ou aux employés sont prévus.
- › Autant que possible, les eaux de ruissellement sont gardées sur le terrain et gérées par infiltration dans le sol. L'aménagement de fossés et de noues végétalisés, de tranchées filtrantes ou de jardins de pluie est favorisé pour la rétention des eaux de pluie.
- › Les fossés de drainage, lorsque requis, sont conçus avec enrochement afin de diminuer la vitesse de l'écoulement et favoriser la sédimentation des matières en suspension.
- › Les équipements d'éclairage sont peu nombreux, mais fournissent un éclairage suffisant pour garantir la sécurité des lieux. Ils sont positionnés de manière à orienter la lumière vers le sol et en n'incommodant pas les terrains voisins.
- › Les dispositifs d'éclairage sur le terrain présentent un aspect visuel harmonisé et leur hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.

# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 111 - Objectifs d'aménagement

› Favoriser la mise en valeur du milieu bâti lors de travaux sur des bâtiments existants;

› Réduire les îlots de chaleur potentiels et existants;

› Compenser l'ajout de surfaces dures par des aménagements paysagers de qualité.

SECTION 2

AGRANDISSEMENT

RÉNOVATION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 112 - Mode d'implantation et volumétrie

- › Toute intervention modifiant l'implantation ou la volumétrie d'un bâtiment existant prend en considération les gabarits et alignements des bâtiments retrouvés sur la même rue ou en bordure de l'autoroute.
- › La hauteur des sections du bâtiment résultant d'un agrandissement ou faisant l'objet d'une rénovation s'harmonise à celle des sections existantes préalablement aux travaux.
- › Lorsque le projet est adjacent à des bâtiments résidentiels de faible densité ou hauteur, des mesures de mitigation (implantation éloignée, modulation des volumes et hauteur, talus, boisé, etc.) sont prévues.

ARTICLE 113 - Traitement architectural

- › Pour toute intervention ayant trait au traitement d'une façade donnant sur une rue ou une autoroute, la rénovation d'une façade ou son agrandissement met en valeur le bâtiment par le traitement architectural et le choix des matériaux proposés.
- › L'entrée principale du bâtiment est marquée par des éléments architecturaux particuliers qui s'intègrent harmonieusement au style architectural du bâtiment et qui permettent de signaler les accès au public ou aux visiteurs.
- › La proposition maintient ou rehausse la qualité de la conception architecturale. Cette dernière est de haute qualité et suggère un vocabulaire sobre et cohérent, où les éléments architecturaux s'harmonisent entre eux.
- › Toutes les façades du bâtiment principal adjacentes à une rue sont traitées comme étant des façades principales.
- › Dans le cas d'un bâtiment comportant des locaux multiples, tout projet d'agrandissement ou de rénovation a pour effet de maintenir une image homogène (couleur, choix des matériaux, portes et fenêtres, dispositions des enseignes, etc.).

- › L'aménagement de nouveaux quais de livraison et d'entrées de garage souterrain en cour avant est à éviter.
- › Tout projet de rénovation de la façade avant et tout agrandissement possédant un mur ayant une façade sur rue prévoit l'intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d'éclairage solaire ou à DEL de faible intensité est envisagé pour minimiser la pollution lumineuse.

ARTICLE 114 - Matériaux

- › Les matériaux et couleurs des revêtements utilisés pour les sections du bâtiment résultant d'un agrandissement ou faisant l'objet d'une rénovation sont semblables, compatibles ou complémentaires aux matériaux et aux couleurs de revêtement du bâtiment existant.
- › Les matériaux produits à partir de matières recyclées et recyclables ou fabriqués à partir de ressources naturelles provenant de provinces ou d'états voisins sont privilégiés. Les matériaux écoconçus sont également favorisés.
- › L'utilisation de matériaux de revêtement de murs extérieurs de couleur foncée est limitée.

ARTICLE 115 - Ouvertures

- › Les ouvertures en façade des sections du bâtiment résultant d'un agrandissement ou d'une rénovation sont de type, de dimensions et de matériaux semblables, compatibles ou complémentaires aux ouvertures en façade des sections du bâtiment existant avant l'intervention.
- › Les ouvertures en façade sont disposées en continuité et dans le respect du rythme créé par la disposition des ouvertures en façade des sections du bâtiment existant avant l'agrandissement.

ARTICLE 116 - Bâtiments commerciaux

- › La conception architecturale est de haute qualité et suggère un vocabulaire sobre et cohérent où les éléments architecturaux s'harmonisent entre eux.
- › Toute rénovation ou nouvelle portion de devanture commerciale propose une maximisation des ouvertures (vitrines et verre tympan) au niveau d'un rez-de-chaussée visible de la voie de circulation publique.

ARTICLE 117 - Bâtiments industriels

- › Tout agrandissement de bâtiment ou construction industrielle accessoire prévoit un système adéquat de ventilation afin d'éviter les émanations d'odeurs et de diminuer les nuisances pour les quartiers résidentiels environnants.
- › La conception de tout agrandissement de bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d'optimiser l'efficacité énergétique de l'ensemble bâti.
- › Les conduites de fumée et les cheminées, de même que toute construction accessoire industrielle, ne sont pas situées sur une façade ou dans une cour avant. Leurs matériaux sont résistants, durables et s'agencent aux autres matériaux du bâtiment sans en compromettre la qualité architecturale. Ces éléments sont dissimulés ou peu visibles à partir des quartiers résidentiels à proximité et comprennent au besoin des éléments architecturaux ou artistiques distinctifs compensant pour leur impact visuel.

ARTICLE 118 - Aménagements extérieurs

- › Lors de la réfection des aires de stationnement extérieures hors rue et des aires de chargement et de déchargement, l'utilisation de matériaux et d'aménagements favorisant la réduction des îlots de chaleur urbains est priorisée.
- › Lors de la réfection des aires de stationnement extérieures, des ouvrages de rétention des eaux de ruissellement (fossés et noues végétalisés, tranchées filtrantes ou jardins de pluie) sont aménagés à même le site.
- › Dans la mesure du possible, le nombre d'accès à un terrain est maintenu ou réduit de manière à se limiter à un maximum de deux accès par voie publique. Les accès sont marqués et encadrés par la plantation d'arbres et d'arbustes ou autres aménagements particuliers rehaussant la qualité paysagère.
- › Des liens de déplacements actifs sécuritaires et connectés aux bâtiments à l'intérieur des aires de stationnement sont intégrés autant que possible.
- › Les clôtures, murets et autres constructions sont intégrés à l'aménagement paysager et ne sont pas à l'avant-plan. Les matériaux utilisés pour ces constructions sont de qualité et présentent un aspect esthétique qui s'harmonise à l'ensemble du site et du bâtiment.
- › Toute nouvelle aire d'entreposage extérieure est dissimulée ou peu visible à partir des propriétés et des voies de circulation avoisinantes par des aménagements et/ou des constructions qui témoignent d'un traitement architectural de qualité supérieure et qui s'harmonisent au bâtiment principal.
- › Les équipements d'éclairage mettent en valeur les bâtiments et la sécurité sur le site. Ils sont décoratifs, sobres et positionnés de manière à orienter la lumière vers le sol tout en n'incommodant pas les terrains voisins.

SOUS-CHAPITRE 8

ACCESSIBILITÉ  
UNIVERSELLE

ARTICLE 119 - Objectif

La conception architecturale de tous les bâtiments doit viser à faciliter l’accessibilité universelle de ceux-ci.

ARTICLE 120 - Critères applicables

1. Dans la mesure du possible, minimiser la hauteur du premier étage afin d’en faciliter l’accès pour les personnes à mobilité réduite, notamment dans le cas des bâtiments multifamiliaux;
2. Les cases de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite doivent être localisées les plus près des accès au bâtiment;
3. Des sentiers sécuritaires et éclairés menant à ces accès doivent également y être aménagés.
4. Le mobilier extérieur ainsi que la composition et l’aménagement des sentiers piétons extérieurs assurent l’accessibilité au bâtiment et aux aires extérieures, comme une aire de stationnement ou une aire d’agrément;
5. L’aménagement d’une plate-forme élévatrice ou d’une rampe d’accès est favorisé à l’intérieur du bâtiment.

# OBJECTIFS ET CRITÈRES PAR CATÉGORIE ET SECTEURS



SOUS-CHAPITRE 1

# CATÉGORIES D’INTERVENTION

ARTICLE 121 - Catégories d’intervention

Afin de tenir compte des spécificités du territoire, que ce soit au niveau des formes urbaines ou de la qualité architecturale et paysagère, des catégories ont été définies pour les secteurs assujettis au présent règlement. Ces catégories permettront de définir la vocation en termes d’intégration urbaine des nouvelles constructions, des agrandissements et des transformations exécutées sur un bâtiment existant pour les « Quartiers résidentiels » ainsi que les secteurs de redéveloppement et de requalification identifiés au Plan d’urbanisme durable (PUD).

Des objectifs et critères spécifiques aux secteurs en lien avec la catégorie dans laquelle ils s’insèrent sont rassemblés à l’intérieur de sections prescriptives et permettront de consolider l’ensemble du cadre bâti du territoire à travers le règlement sur les PIIA.

Le règlement mise sur quatre catégories de territoire d’intervention, soit les secteurs :

- › À valoriser;
- › À redévelopper;
- › À consolider;
- › À préserver.

Ces catégories représentent les types d’interventions pouvant être déployées dans les secteurs identifiés comme tels, et ce, compte tenu de leurs qualités intrinsèques et de leurs formes distinctives. La carte à la page suivante illustre les délimitations de ces secteurs.

ARTICLE 122

À VALORISER

Les secteurs de la catégorie « à valoriser » sont ceux étant compris dans les zones du groupe « Quartiers résidentiels » identifiées au plan de zonage. Il s’agit du tissu urbain composé d’ensembles immobiliers homogènes ainsi que des secteurs au cadre bâti plus diversifié qui se prêtent à la rénovation et la modernisation tout en conservant l’intégrité des composantes urbaines et du cadre urbain avoisinant.

Cette catégorie tend à assurer, à travers le règlement sur les PIIA, une intégration harmonieuse et cohérente des projets aux quartiers résidentiels, et ce, tant au niveau du cadre bâti que paysager, le tout en cohérence avec la vision de la Ville de Dorval et des citoyen.nes.

ARTICLE 123

À REDÉVELOPPER

Les secteurs identifiés comme étant à redévelopper sont ceux dont le cadre bâti présente un certain niveau de détérioration et qui contiennent des lots vacants (friches urbaines, immeubles vétustes, etc.), ou qui présentent des usages non compatibles avec les zones résidentielles. Ces secteurs démontrent un haut potentiel de redéveloppement et devront ultimement être encadrés par un règlement sur les PIIA afin d’assurer une bonne intégration des grands projets dans le tissu urbain.

Les projets compris dans ces secteurs devront ultimement se conformer à des critères qui tiennent compte de l’intégration urbaine, de l’intégration architecturale et de l’interface avec l’espace public à travers le règlement.

ARTICLE 124

À CONSOLIDER

Les secteurs à consolider présentent un certain intérêt, que ce soit par leur ensemble ou en raison de leurs composantes définies par une valeur paysagère ou patrimoniale. Ils représentent généralement des témoins historiques qui ont subi d’importantes transformations au fil du temps et qui sont désormais déstructurés, menant ainsi à la disparition de leur caractère initial. Une consolidation, ou amélioration, doit être conduite afin de conserver ce qui demeure et de freiner toute désarticulation future du secteur.

Les projets mis en œuvre dans ce secteur devront se conformer aux objectifs et critères du règlement sur les PIIA afin de consolider ses composantes et de lui permettre de retrouver, en quelque sorte, son caractère initial.

ARTICLE 125

À PRÉSERVER

Les secteurs devant être préservés représentent les ensembles dans lesquels les composantes paysagères et patrimoniales sont considérées comme étant singulières et à forte valeur symbolique et/ou historique. Ils peuvent notamment témoigner d’une période de développement clé ayant marqué l’histoire de la Cité de Dorval et englober des bâtiments qui rappellent ces phases de développement. Les composantes paysagères et patrimoniales exceptionnelles de ces secteurs les définissent comme des lieux dont le caractère est à préserver.

En raison de leur valeur patrimoniale ou paysagère intéressante à exceptionnelle, ces secteurs ne peuvent faire l’objet d’une intervention qui altérerait leur essence et leur caractère. Ainsi, les objectifs et critères pour les secteurs à préserver encadrent les projets afin qu’ils conservent leur authenticité.

À VALORISER

- Groupe « Quartiers résidentiels »

À REDÉVELOPPER

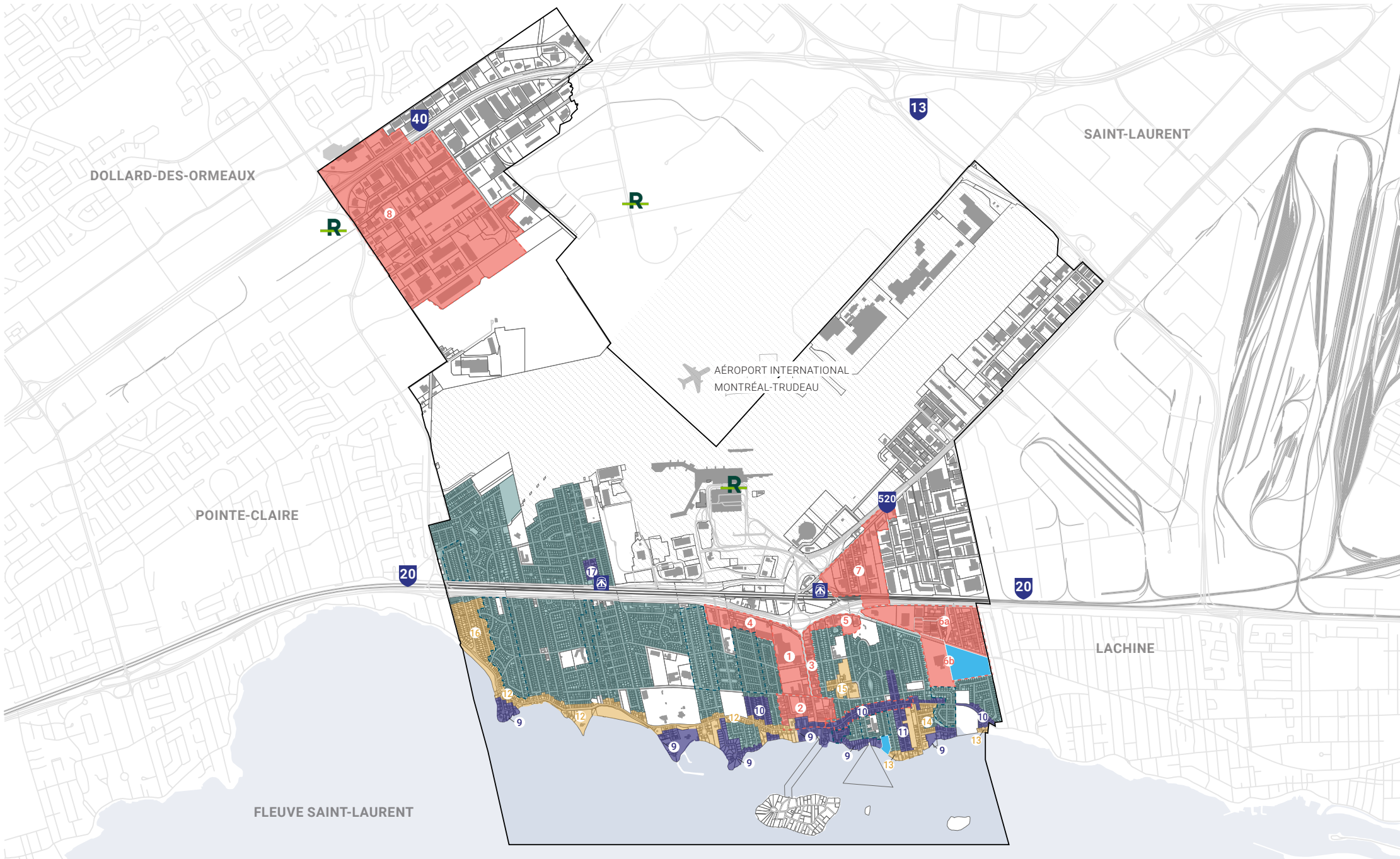
- 1 Secteur avenue Carson/avenue Dorval
- 2 Secteur avenue Dawson sud/avenue Dorval
- 3 Secteur de l'avenue Dorval est
- 4 Secteur Herron/Fénélon
- 5 Secteur boulevard Montréal-Toronto
- 6a Secteur autoroute 20 et boulevard Bouchard
- 6b Secteur du terrain du 200, boulevard Bouchard/Ouest
- 7 Secteur du PPU du Triangle Michel-Jasmin
- 8 Secteur du TOD des Sources

À CONSOLIDER

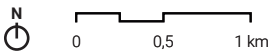
- 9 Secteurs des rives du lac Saint-Louis
- 10 Secteurs du chemin du Bord-du-Lac
- 11 Secteur de l'avenue Martin (ancien village) sud
- 17 Secteur de Pine Beach nord

À PRÉSERVER

- 12 Secteurs du chemin du Bord-du-Lac
- 13 Secteurs des rives du lac Saint-Louis
- 14 Secteur Saint-Charles
- 15 Secteur institutionnel du Village
- 16 Secteur Ouest



PLAN 4  
CATÉGORIES D'INTERVENTION



- LIMITE DES SECTEURS
- HYDROGRAPHIE
- RÉSEAU VIAIRE
- VOIE FERRÉE
- ZONE AÉROPORTUAIRE

- GARE DE TRAIN
- STATION REM
- AUTOROUTE
- LIMITE DE DORVAL

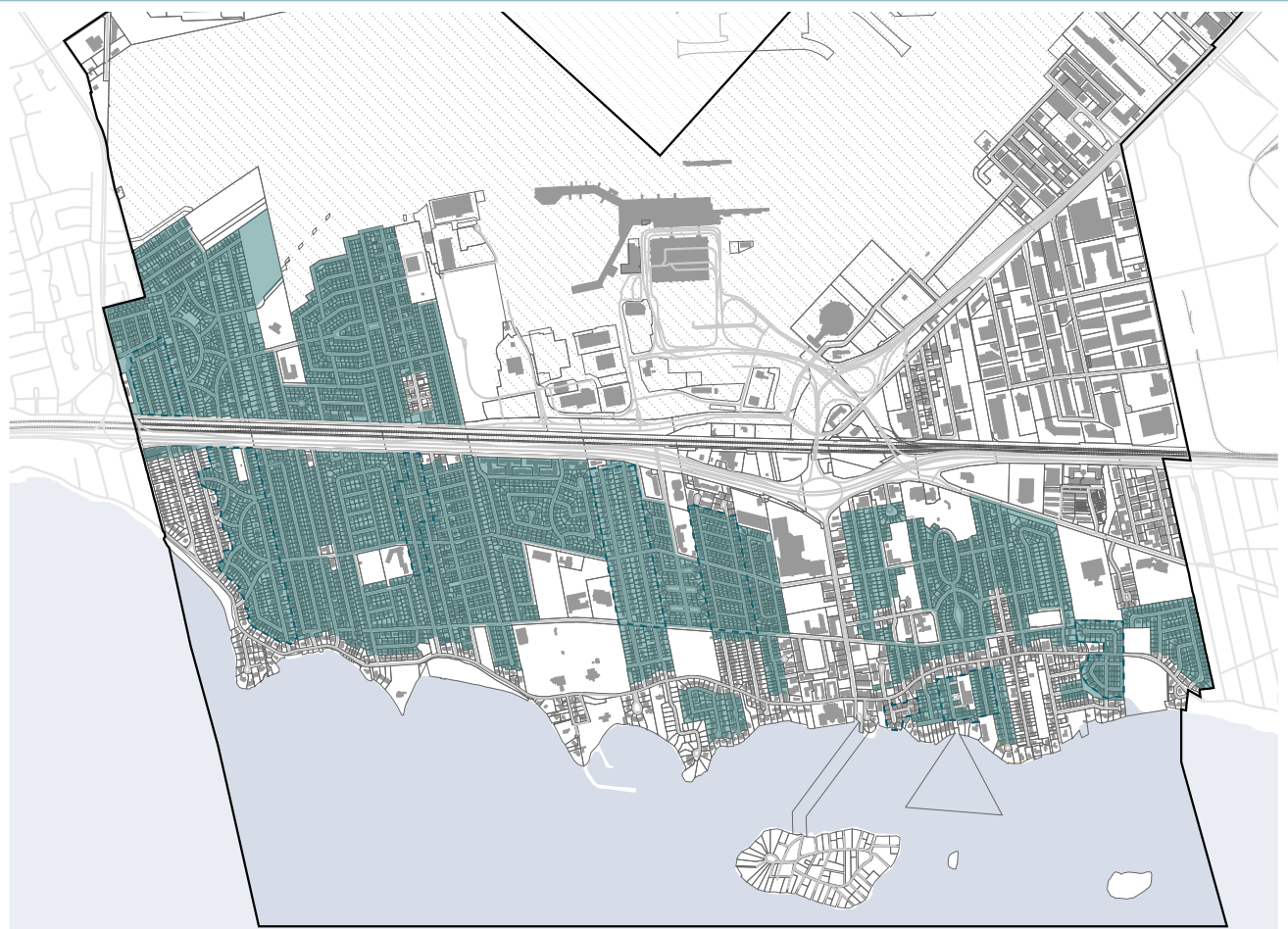
CATÉGORIES

- À REDÉVELOPPER
- À CONSOLIDER
- À PRÉSERVER
- À VALORISER
- GRANDES PROPRIÉTÉS DE CARACTÈRE INSTITUTIONNEL
- SECTEURS DÉTENANT UN POTENTIEL DE REQUALIFICATION, DE REDÉVELOPPEMENT ET DE DENSIFICATION
- ENSEMBLES URBAINS



SOUS-CHAPITRE 2

# CATÉGORIE « À VALORISER »



PLAN 5 - SECTEURS À VALORISER

ARTICLE 126 - Description

Les secteurs compris dans la catégorie **À valoriser** sont les zones incluses dans le groupe « Quartiers résidentiels » identifiées au plan de zonage. Ces zones se caractérisent par leur tissu urbain qui témoigne des phases de développement qui ont suivi la construction de l'aéroport. En effet, l'établissement de l'aéroport aura accéléré l'urbanisation et, par le fait même, le développement des quartiers de la ville. Ainsi, le cadre bâti de ce secteur rappelle cette période de développement où l'architecture a grandement été influencée par le courant *Mid-Century*. La Cité de Dorval comporte bon nombre de développements résidentiels homogènes composés de bungalows et de maisons pavillonnaires aux composantes architecturales simples et épurées, mais également des résidences datant des premiers établissements marqués par la villégiature. Il s'agit donc du tissu urbain composé d'ensembles immobiliers homogènes ainsi que des secteurs au cadre bâti plus diversifié qui se prêtent à la rénovation et la modernisation tout en conservant l'intégrité des composantes urbaines et du cadre urbain avoisinant.

Cette catégorie tend à assurer, à travers le règlement sur les PIIA, une intégration harmonieuse et cohérente des projets aux quartiers résidentiels, et ce, tant au niveau du cadre bâti que paysager, le tout en cohérence avec la vision de la Ville de Dorval et des citoyen.nes.

ARTICLE 127 - Travaux assujettis

Sont assujetties au PIIA les interventions suivantes :

- › Les nouvelles constructions;
- › Les ajouts et les agrandissements en façade avant et ceux visibles à partir du domaine public;
- › Tout type d'agrandissement (pas uniquement l'agrandissement visible depuis la voie publique) et les travaux de lotissement pour les terrains bordant le chemin Bord-du-lac;
- › Les ajouts, les agrandissements ou travaux d'installation, de modification d'un mur, d'une haie et d'une clôture affectants les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Le remplacement des ouvertures en façade principale;
- › Les modifications de l'apparence en façade principale ou secondaire visible sur le domaine public;
- › Le remplacement des saillies en façade principale;
- › Le remplacement du revêtement extérieur sauf si les matériaux sont similaires aux matériaux actuels.
- › La transformation ou le remplacement d'une caractéristique architecturale pour les ensembles urbains.

À VALORISER

● Groupe « Quartiers résidentiels »

# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 128 - Objectif d’aménagement

Concevoir un bâtiment en harmonie avec les caractéristiques de son contexte d’insertion en termes de volumétrie, d’implantation ainsi que de traitement des façades et des composantes du site afin d’assurer une intégration harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 129 - Lotissement

- › La largeur des terrains qui longent une même voie publique est en relation avec celle des terrains construits avoisinants.
- › Le remembrement de lots pour la construction d’un bâtiment est à proscrire;
- › Le lotissement vise à mettre en valeur le caractère unique du chemin Bord-du-Lac.

ARTICLE 130 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation du bâtiment principal respecte les composantes du site et préserve les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorise les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › La construction est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume s’harmonisant aux bâtiments principaux avoisinants.
- › La largeur du bâtiment principal s’apparente à celle des autres bâtiments de la rue.
- › Les constructions de grand gabarit sont fractionnées en plusieurs volumes ou présentent des traitements physiquement ou visuellement distincts.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 131 - Traitement architectural

- › Le nouveau bâtiment a sa propre signature architecturale et sa conception vise la qualité et la singularité tout en s’intégrant harmonieusement aux bâtiments avoisinants en termes de traitement des façades et de style architectural.
- › Tout projet de construction emploie un vocabulaire architectural sobre et cohérent, où les éléments architecturaux s’harmonisent entre eux.
- › Assurer un traitement architectural en lien avec les caractéristiques dominantes des bâtiments d’origine construits et préserver les styles architecturaux dominants dans les ensembles urbains.
- › Un nombre excessif de formes, de styles et d’éléments décoratifs, tels que les arches, les frontons à pignons, les imitations de clefs de voûte, etc., ou une combinaison d’éléments disparates, sont à éviter.
- › En façade, les éléments ostentatoires, les portes et fenêtres monumentales ou hors proportions et les portiques avec colonnades sont à éviter.
- › Les éléments de design factices ou d’artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l’esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › La pente de l’entrée des garages ou des aires de stationnement intérieures est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception du bâtiment prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est privilégié.

ARTICLE 132 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions assurent un éclairage optimal des espaces de vie. Les ouvertures en façade s’harmonisent avec celles des bâtiments avoisinants.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés et, idéalement, s’inspirent des standards prédominants sur les bâtiments de la même rue.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 133 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur sont de couleurs sobres et sont compatibles avec le style architectural proposé et le type de matériaux dominant sur la rue.
- › Les matériaux de revêtement extérieur s’harmonisent entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et de la couleur.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Dans le cas d’une toiture plate, cette dernière est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

ARTICLE 134 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les galeries, balcons et vérandas favorisent l’ouverture et s’intègrent aux caractéristiques architecturales des autres bâtiments du secteur.
- › Les matériaux et le traitement architectural des vérandas sont les mêmes que ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 135 - Aménagements extérieurs

- › En cours avant et arrière, les aménagements paysagers sont fortement végétalisés, soignés et bien entretenus. Les arbres existants et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture ainsi que les aménagements paysagers.
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et mettent en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l’emplacement, notamment les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Un choix de matériaux naturels, perméables et avec un minimum de couverture minérale est à privilégier pour les aires de circulation (pas japonais, poussière de pierre, pavé alvéolé ou perméable, etc.).
- › L’aménagement du terrain propose la plantation de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Le projet prévoit l’insertion d’un aménagement dédié à la création d’habitats fauniques (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, îlot de végétation dense, etc.).
- › Les espaces de stationnement extérieurs sont configurés de manière à permettre l’écoulement des eaux pluviales vers des lieux de rétention naturelle (jardin de pluie, bande de végétation filtrante, noues, etc.).
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.

NOUVELLE CONSTRUCTION

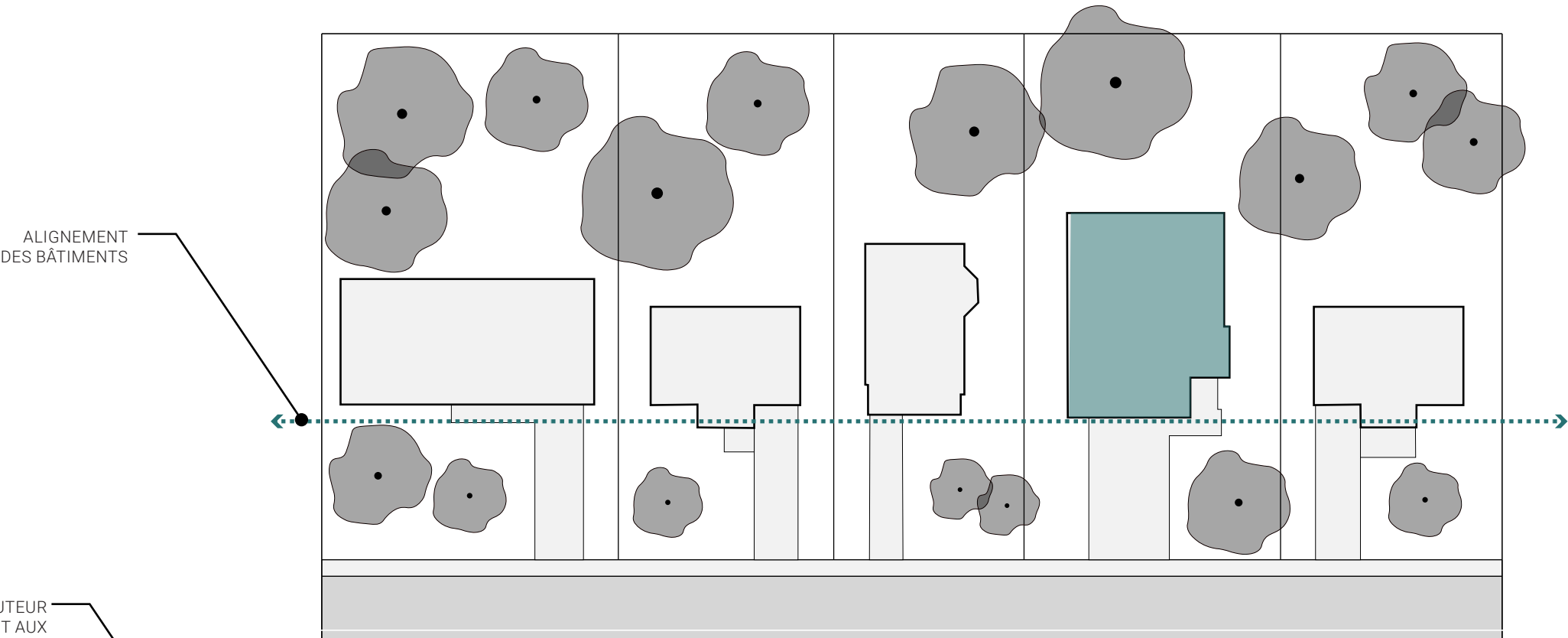


FIGURE 7 INTÉGRATION D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

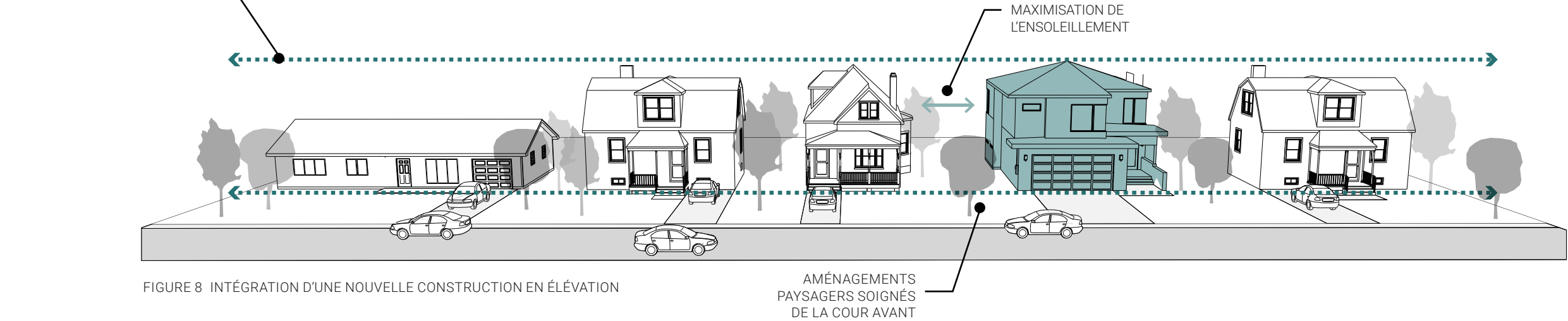


FIGURE 8 INTÉGRATION D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN ÉLÉVATION

# OBJECTIFS ET CRITÈRES

## ARTICLE 136 - Objectif d'aménagement

Concevoir un agrandissement qui respecte les composantes architecturales du bâtiment principal en termes de formes, de matériaux et de traitement architectural afin d'assurer une intégration harmonieuse au bâtiment d'origine ainsi qu'au cadre bâti et paysager de la rue.

### SECTION 2

### AGRANDISSEMENT

#### CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

##### ARTICLE 137 - Mode d'implantation et volumétrie

- › La distance minimale entre la façade de l'agrandissement et la ligne de rue est équivalente à celle des autres bâtiments sur un même côté de la rue.
- › L'implantation de l'agrandissement valorise les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte, favorise la préservation des percées visuelles vers le lac Saint-Louis ainsi que de la végétation existante, notamment les arbres, les haies et autres arbustes matures.
- › L'implantation de l'agrandissement est idéalement située à l'arrière du bâtiment principal et tient compte de l'emplacement des bâtiments accessoires sur le site ainsi que de leur accessibilité.
- › L'agrandissement s'intègre convenablement en termes de formes, de gabarit et de hauteur au bâtiment principal afin d'assurer une cohérence visuelle dans son ensemble. Il s'harmonise également aux autres bâtiments du secteur.
- › L'implantation et l'orientation de l'agrandissement maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Elles altèrent le moins possible l'ensoleillement des propriétés voisines.

##### ARTICLE 138 - Traitement architectural

- › L'agrandissement est en continuité avec le style et les composantes architecturales du bâtiment principal ou favorise une intégration architecturale harmonieuse lorsque sa conception est de facture plus moderne. Il s'intègre harmonieusement aux bâtiments avoisinants.
- › L'agrandissement mise idéalement sur la répétition et l'harmonisation des caractéristiques ornementales et sur le respect du rythme créé par les ouvertures, l'agencement des matériaux, la forme ainsi que la composition du toit.
- › Les éléments décoratifs et utilitaires (corniches, galeries, etc.) ont des proportions et un traitement similaires à ceux du bâtiment principal.

##### ARTICLE 139 - Ouvertures

- › Lorsque possible, la façade d'un agrandissement présente une distribution et des proportions d'ouverture en harmonie, ou en symétrie, le cas échéant, avec la façade du bâtiment principal.
- › Les portes et fenêtres proposées pour l'agrandissement sont idéalement les mêmes que celles du bâtiment principal ou, du moins, présentent les mêmes teintes et matériaux que celui-ci.

##### ARTICLE 140 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Dans le cas d'un agrandissement qui comprend une toiture plate, cette dernière est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

##### ARTICLE 141 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les matériaux et le traitement architectural des galeries, balcons et vérandas de l'agrandissement s'apparentent à ceux du bâtiment principal.

##### ARTICLE 142 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l'architecture et les aménagements paysagers.
- › Une continuité des aménagements extérieurs est assurée afin de garantir une cohérence visuelle et de bonifier le couvert végétal des rues. Les aménagements paysagers sont fortement végétalisés et privilégient la plantation de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées.
- › Les aménagements paysagers mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

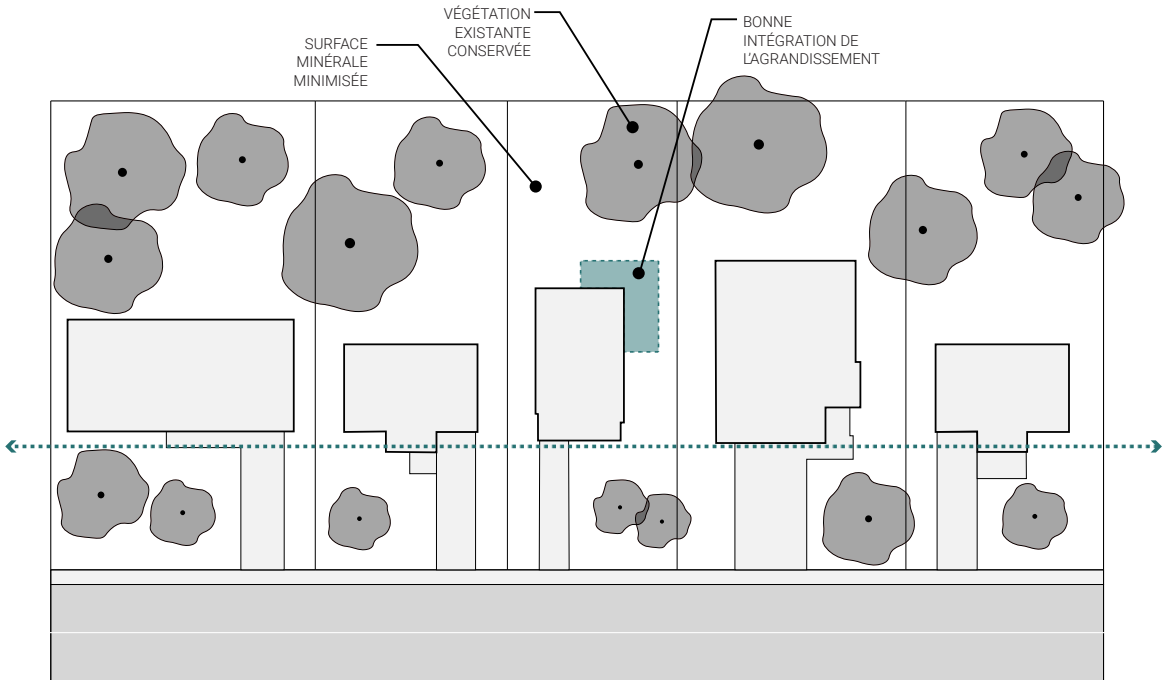


FIGURE 9 INTÉGRATION D'UN AGRANDISSEMENT EN PLAN

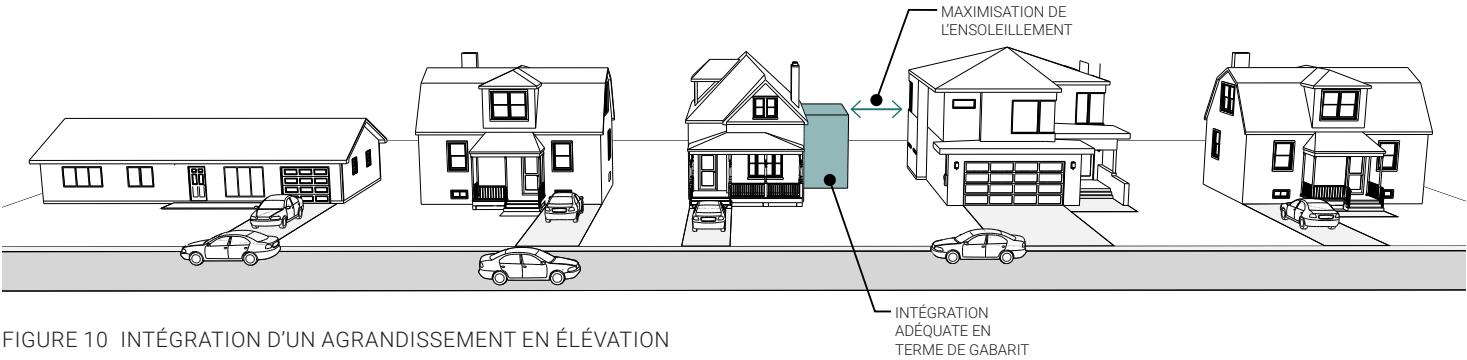


FIGURE 10 INTÉGRATION D'UN AGRANDISSEMENT EN ÉLÉVATION



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 143 - Objectif d'aménagement

Contribuer au maintien ou à la bonification de la qualité architecturale des bâtiments de la Cité de Dorval à travers les travaux de rénovation.

SECTION 3

RÉNOVATION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 144 - Traitement architectural

- › Le projet de rénovation conserve et met en valeur les composantes architecturales principales du bâtiment.
- › La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.
- › Les modifications apportées à un bâtiment dans le cadre d'une rénovation n'engendrent pas une impression de prépondérance du bâtiment sur les constructions principales voisines.

ARTICLE 145 - Ouvertures

- › Des ouvertures peuvent être créées, modifiées ou murées, à condition que ces travaux assurent l'équilibre des composantes architecturales sur un mur.
- › Lors de rénovations impliquant des modifications sur certaines ouvertures, les portes et fenêtres constituent idéalement les mêmes sur les murs des façades visibles à partir de la rue ou ont les mêmes teintes et matériaux sur les autres murs.
- › Lors du remplacement complet des ouvertures d'un bâtiment, les portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et, idéalement, s'inspirent des standards prédominants sur les bâtiments de la même rue.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique ainsi qu'une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 146 - Matériaux

- › Les couleurs et les matériaux de revêtement sont sobres et compatibles avec l'architecture du bâtiment, ainsi qu'avec ceux des bâtiments avoisinants.
- › Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont assortis entre eux, tant au niveau de la forme que de la texture et de la couleur.
- › Les matériaux de maçonnerie existants sont conservés ou remplacés par une maçonnerie compatible avec le style architectural et les autres matériaux de revêtement proposés.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

ARTICLE 147 - Galeries, balcons et vérandas

- › Toute rénovation faite sur une galerie, un balcon ou une véranda s'intègre harmonieusement au style architectural du bâtiment. Idéalement, les mêmes matériaux sont utilisés pour cette rénovation.
- › Lors d'un remplacement complet, la galerie, le balcon ou la véranda s'inspire du style d'origine du bâtiment et cette composante est reproduite à l'identique.

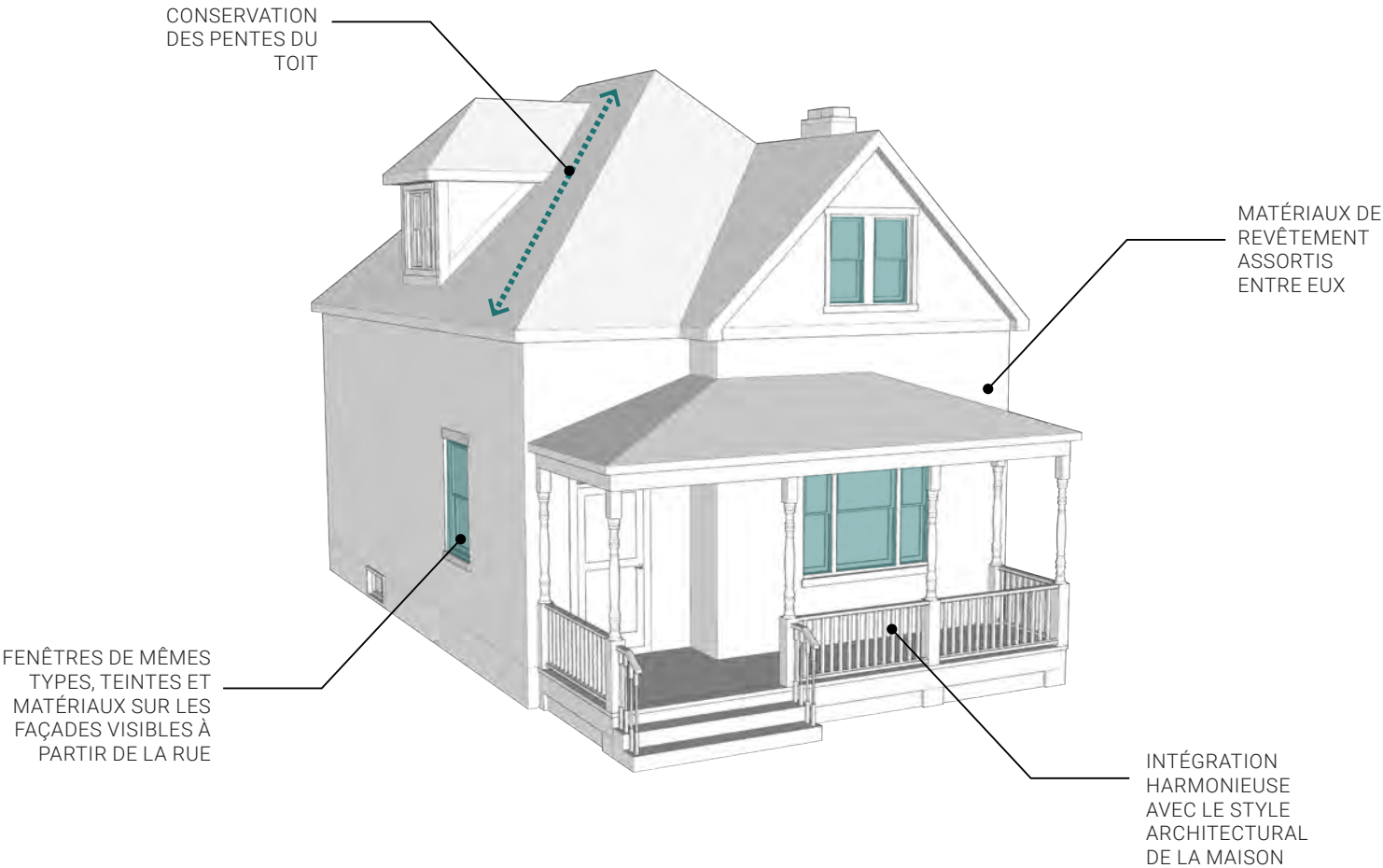


FIGURE 11 ÉLÉMENTS DE RÉNOVATION



EXEMPLES D'INTÉGRATION

NOUVELLE CONSTRUCTION



FIGURE 12 INTÉGRATION ADÉQUATE D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

AGRANDISSEMENT



FIGURE 14 INTÉGRATION ADÉQUATE D'UN AGRANDISSEMENT CONTEMPORAIN (AVANT)

RÉNOVATION



FIGURE 16 INTÉGRATION ADÉQUATE D'UNE RÉNOVATION (AVANT)



FIGURE 13 INTÉGRATION INADÉQUATE D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION



FIGURE 15 INTÉGRATION ADÉQUATE D'UN AGRANDISSEMENT CONTEMPORAIN (APRÈS)

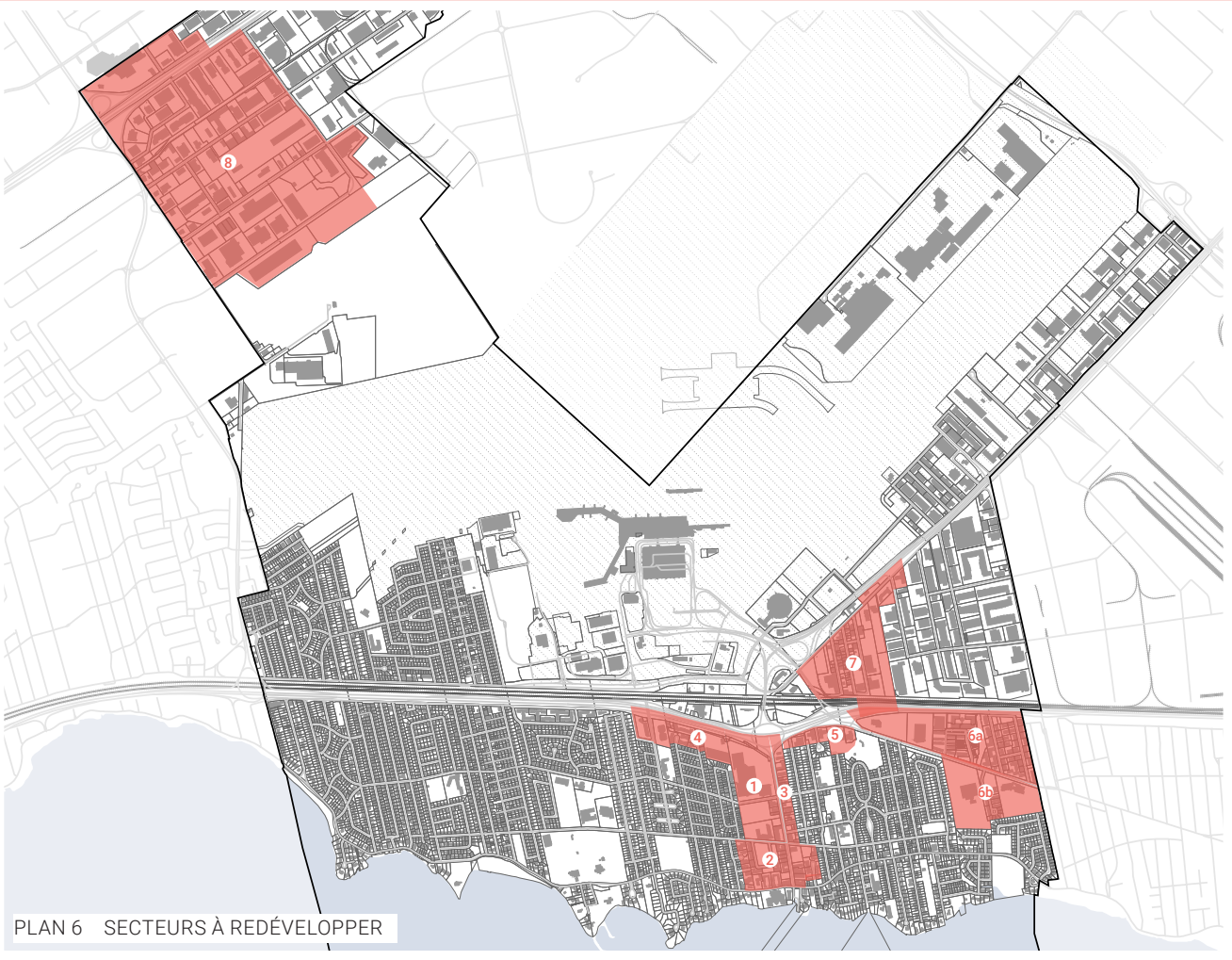


FIGURE 17 INTÉGRATION ADÉQUATE D'UNE RÉNOVATION (APRÈS)



SOUS-CHAPITRE 3

CATÉGORIE  
« À REDÉVELOPPER »



ARTICLE 148 - Description

Les secteurs identifiés comme étant **À redévelopper** sont ceux dont le cadre bâti présente un certain niveau de détérioration et qui contiennent des lots vacants (friches urbaines, immeubles vétustes, etc.), ou qui présentent des usages non compatibles avec les zones résidentielles. Ces secteurs démontrent un haut potentiel de redéveloppement et doivent être encadrés par un règlement sur les PIIA afin d’assurer une bonne intégration des grands projets dans le tissu urbain.

Les projets compris dans ces secteurs devront ultimement se conformer à des critères qui tiennent compte de l’intégration urbaine, de l’intégration architecturale et de l’interface avec l’espace public à travers le règlement.

Cette catégorie comprend huit (8) secteurs voués au redéveloppement. Les critères proposés visent à ce que les projets suivent des principes de développement durable et d’intégration urbaine.

À REDÉVELOPPER

- 1 Secteur avenue Carson/avenue Dorval
- 2 Secteur avenue Dawson sud/avenue Dorval
- 3 Avenue Dorval est
- 4 Secteur Herron/Fénélon
- 5 Secteur boulevard Montréal-Toronto
- 6a Secteur autoroute 20 et boulevard Bouchard
- 6b Secteur du terrain du 200, boulevard Bouchard/Ouest
- 7 Secteur du PPU du Triangle Michel-Jasmin
- 8 Secteur du TOD des Sources

ARTICLE 149 - Principes d’aménagement

DÉVELOPPEMENT DURABLE

- › Prioriser une forme urbaine compacte de manière à augmenter la densité du territoire;
- › Favoriser une mixité des usages, particulièrement sur les artères principales;
- › Prioriser des matériaux durables et de qualité;
- › Mettre en valeur le paysage et les milieux naturels;
- › Concevoir des bâtiments performants et écoénergétiques;
- › Prévoir une gestion durable des eaux pluviales;
- › Privilégier des surfaces perméables pour les aires de stationnement.

INTÉGRATION URBAINE

- › Aménager un quartier durable accessible et bien desservi en termes de transports et de services;
- › Créer un front bâti qui participe à la vitalité urbaine;
- › Assurer une bonne intégration par une gradation volumétrique;
- › Privilégier des aires de stationnement intérieures et des accès véhiculaires et de services en arrière-lot;

INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- › Favoriser un concept architectural innovant qui tend vers la création d’un bâtiment performant;
- › Aménager des espaces extérieurs favorisant la vitalité urbaine et des aménagements écologiques.

INTERFACE AVEC LE DOMAINE PUBLIC

- › Intégrer un rez-de-chaussée avec une interface commerciale et à l’échelle piétonne;
- › Incorporer des espaces publics et placettes visant à assurer une continuité harmonieuse avec le tissu urbain et à rehausser la qualité du domaine public.

# SECTION 1.

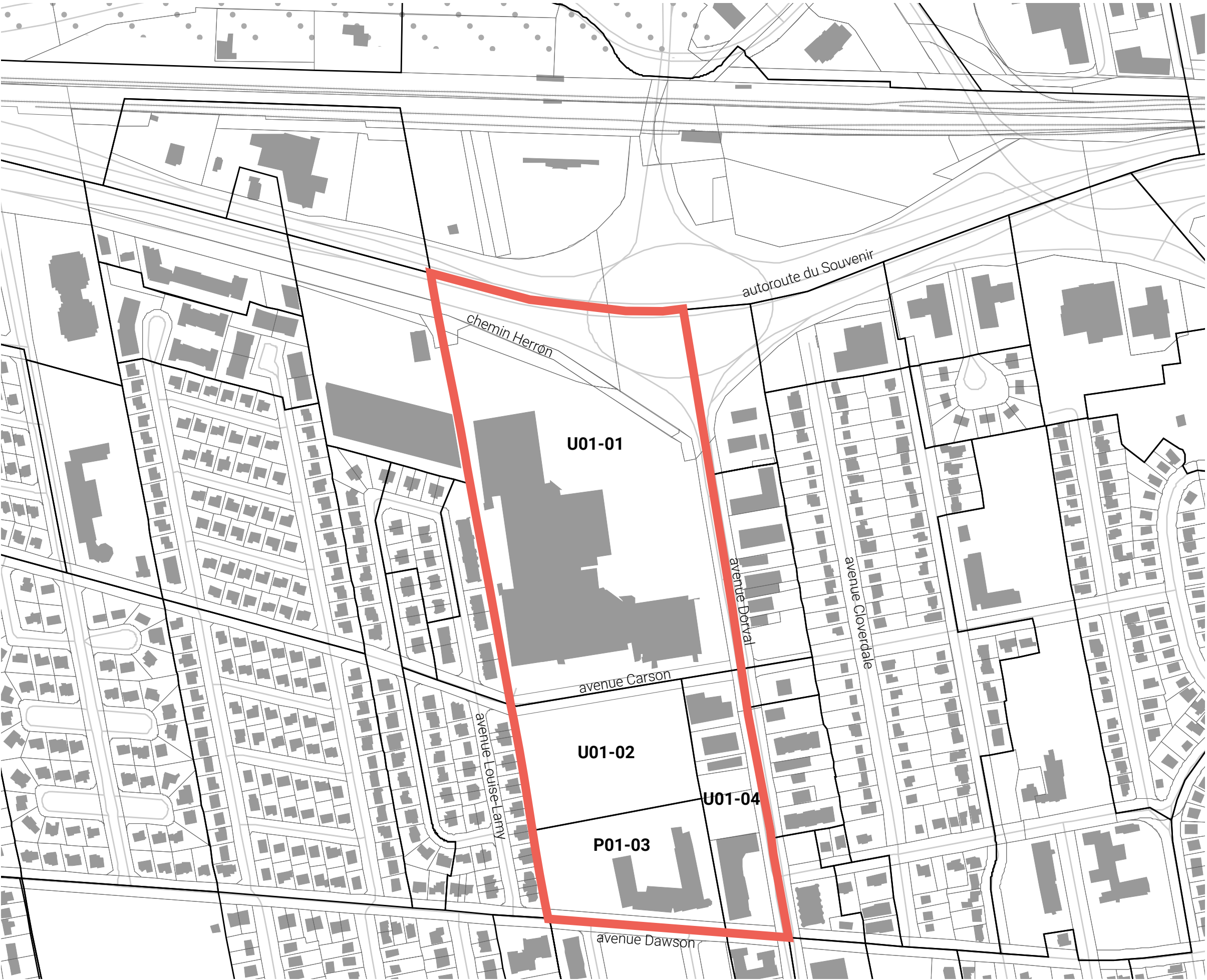
## SECTEUR AVENUE CARSON/AVENUE DORVAL

**ARTICLE 150 - Description**  
Ce secteur est composé du quadrilatère formé par l’avenue Dorval (est), l’avenue Dawson (sud), la limite avec le quartier résidentiel (ouest) et le chemin Herron (nord). À dominance commerciale, il est principalement occupé par de vastes espaces de stationnement, un centre commercial, un centre jeunesse et une strip commerciale. Il a été désigné comme un secteur à redévelopper en raison de la grande superficie dédiée au stationnement ainsi que de sa proximité avec l’autoroute.

De manière générale, les bâtiments de grand gabarit dominent le cadre urbain du secteur, qui sont également de forme et de mode d’implantation variés, alors que le traitement architectural des façades diffère également d’un commerce à l’autre. Il contraste de manière marquée avec le milieu environnant, qui est à dominante résidentielle.

**ARTICLE 151 - Travaux assujettis**  
Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d’un bâtiment principal;
- › Les modifications de l’apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l’actuel;
- › L’aménagement ou le réaménagement des terrains situés en cour avant.
- › Les ajouts, les agrandissements ou travaux d’installation, de modification d’un mur, d’une haie et d’une clôture affectants les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Les travaux de lotissement.





# OBJECTIFS ET CRITÈRES

## ARTICLE 152 - Objectifs d’aménagement

- › Favoriser la création d’un nouveau quartier mixte à moyenne ou grande densité dont la configuration permettra de soutenir les déplacements actifs et collectifs
- › Privilégier une relation étroite entre le bâtiment et la rue afin de dynamiser la trame urbaine par des espaces publics conviviaux accessibles, sécuritaires et confortables pour tous et qui intègre des aménagements à faible impact environnementaux.

### SOUS-SECTION 1

### NOUVELLE CONSTRUCTION

#### CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

##### ARTICLE 153 - Lotissement

- › La mise en place d’un réseau de liens actifs continus (pistes cyclables, sentiers multifonctionnels, trottoirs, etc.) ainsi qu’un partage équitable entre ces modes et la voiture sont priorisés.
- › La largeur des lots le long des voies publiques est en relation étroite avec les bâtiments qui y sont construits, de façon à créer un cadre urbain dense.
- › Lors d’une subdivision, l’orientation, la superficie et les dimensions des terrains maximisent le nombre de lots ayant front sur les voies publiques en fonction du type d’usage et des superficies des bâtiments, de manière à créer un front bâti continu et assurer un rythme des façades à l’échelle des piétons.
- › Des parcs, placettes ou espaces verts en nombre suffisant et d’une superficie adéquate sont prévus. Leur emplacement prend en considération les contraintes anthropiques liées à l’autoroute 20, les voies de desserte et l’avenue Dorval de manière à assurer l’accessibilité.

##### ARTICLE 154 - Aménagements publics

- › La distance de marche réelle entre les constructions et les points d’accès de transport en commun est réduite de manière à créer des parcours piétons et cyclables continus.
- › Des mesures d’apaisement de la circulation (resserrement aux intersections, plantations dans les emprises, saillies, etc.) sont intégrées et permettent de sécuriser et de réduire la longueur de la traversée pour les piétons.
- › Des trottoirs sont aménagés en continu, préféablement des deux côtés de la rue, et sont suffisamment larges pour intégrer des aménagements (fosse de plantation continue, mobilier, etc.).
- › La géométrie de la rue prévoit une zone pour l’implantation d’une piste cyclable séparée par un terre-plein planté.

##### ARTICLE 155 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’avancement du front bâti ou d’une partie de celui-ci sur la rue est favorisé afin d’assurer un encadrement et de dissimuler les espaces de stationnement à l’arrière.
- › L’implantation proposée permet l’aménagement d’espaces publics (place publique, terrasse, etc.) en façade et valorise les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Les activités commerciales et services de proximité sont privilégiés au rez-de-chaussée des bâtiments.
- › Le projet prévoit des volumes et des hauteurs s’harmonisant à ce qui est prévu au plan d’urbanisme et aux dispositions réglementaires en vigueur sur les terrains adjacents.
- › Lorsque le projet est adjacent à des bâtiments résidentiels de faible densité ou hauteur, des mesures de mitigation (implantation éloignée, modulation des volumes et hauteur, talus, boisé, etc.) sont prévues.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

##### ARTICLE 156 - Traitement architectural

- › La construction préconise une approche contemporaine et s’intègre harmonieusement avec les bâtiments avoisinants afin de créer un effet de continuité, et ce, en favorisant l’intégration de matériaux et de composantes architecturales s’inspirant de l’architecture du milieu d’insertion et des caractéristiques du site.
- › La diversité architecturale est favorisée dans le respect des caractéristiques du milieu bâti existant. Un vocabulaire architectural sobre et cohérent, où les éléments architecturaux s’harmonisent entre eux, est souhaitable.

- › Toutes les façades du bâtiment principal adjacentes à une rue sont traitées comme étant des façades principales.
- › L’aménagement des quais de livraison et des entrées de garage souterrain en cour avant est à éviter.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du/des bâtiment(s). Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est envisagé.
- › La pente de l’entrée des garages ou des aires de stationnement intérieures est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.

##### ARTICLE 157 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions et l’emplacement assurent un éclairage optimal des espaces de vie ainsi qu’une circulation d’air naturelle. Les ouvertures des façades créent un ensemble visuel cohérent avec les autres bâtiments.
- › Le traitement en façade du rez-de-chaussée d’un bâtiment commercial ou mixte se distingue de celui des étages supérieurs en privilégiant l’intégration de grandes vitrines afin d’affirmer le caractère commercial de la rue et d’animer l’espace public.
- › Chaque bâtiment principal privilégie la mise en place d’une fenestration abondante qui maximise l’ensoleillement des espaces résidentiels habitables.

- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec une qualité sonore supérieure, un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

##### ARTICLE 158 - Matériaux

- › Tout nouveau bâtiment principal favorise un agencement des matériaux qui se distingue par sa simplicité et sa rythmique à travers les façades du bâtiment. L’utilisation de deux (2) à trois (3) matériaux principaux sur l’ensemble des façades du bâtiment principal est privilégiée.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les couleurs de marques des commerces, lorsqu’intégrées à un bâtiment comportant plusieurs locaux, sont minimisées.
- › Des normes d’efficacité énergétique et de réduction des déchets sont intégrées à tout projet de nouveau bâtiment principal.
- › Les toits verts et les matériaux dont l’indice de réflectance solaire (IRS) est d’au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l’exception d’une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L’utilisation d’une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d’une part la pénétration des rayons du soleil l’été et d’autre part les risques de collision pour les oiseaux.

NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 159 - Aménagements extérieurs

- › Des parcours piétons et cyclables sont aménagés entre la voie publique et les accès aux bâtiments.
- › Les aménagements extérieurs prévoient des espaces publics intégrant du mobilier urbain implanté stratégiquement et en quantité suffisante ainsi que des équipements pour vélos, tels que des supports et des stations de réparation.
- › L'aménagement d'espaces de stationnement intérieurs est privilégié. Un partage entre des aires de stationnement intérieures et extérieures peut être envisagé, pourvu que les cases extérieures desservent principalement les visiteurs et la clientèle commerciale pour une durée limitée.
- › Dans la mesure du possible, les aires de stationnement, incluant les zones de manœuvre et les allées, sont situées et agencées de façon à être les moins visibles de la voie publique.
- › Le partage des aires de stationnement en fonction des périodes d'achalandage est favorisé. De plus, des cases de stationnement intégrant une borne pour la recharge des voitures électriques ainsi que des cases pour l'autopartage sont prévues.
- › Des aménagements paysagers sont prévus dans les aires de stationnement afin de limiter l'impact visuel depuis la voie publique et d'assurer une couverture végétale suffisante sur l'ensemble du site.
- › Les aménagements paysagers valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Les accès véhiculaires et autres surfaces minérales excédentaires sont minimisés. Des surfaces perméables, telles que du pavé alvéolé ou perméable, ou tout autre matériau ayant un indice de réflectance solaire (IRS) d'au moins 29, sont intégrées.
- › L'aménagement de voies de service au volant est à éviter. Autrement, la voie proposée est située en cour latérale ou arrière et des aménagements paysagers minimisent l'impact visuel. Elle évite les intersections qui comprennent des réseaux de déplacements actifs, et des mesures d'apaisement de la circulation sont ajoutées aux entrées et sorties des véhicules.
- › Sur l'ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l'infiltration dans le sol sont encouragées afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain.
- › Les vivaces, arbustes, arbres et autres composantes paysagères sont adaptés au milieu et mettent en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l'emplacement.
- › Les dispositifs d'éclairage sur le terrain présentent un aspect visuel harmonisé et leur hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › Lorsque le projet de construction prévoit l'installation d'un équipement mécanique extérieur, ce dernier n'est pas perceptible à partir de l'espace public. L'emplacement en cour arrière est privilégié et un aménagement paysager pour dissimuler l'équipement et amoindrir l'impact visuel et sonore est envisagé.
- › Des emplacements et des aménagements paysagers permettant de dissimuler la visibilité des conteneurs, des bacs à déchets et à récupération et autres équipements similaires sont prévus.
- › L'aménagement du terrain propose la plantation de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Le projet prévoit l'insertion d'un aménagement dédié à la création d'habitats fauniques (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, îlot de végétation dense, etc.).
- › Les espaces de stationnement extérieurs sont configurés de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales vers des lieux de rétention naturelle (jardin de pluie, bande de végétation filtrante, noues, etc.).
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l'été.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagé sur les bâtiments commerciaux et institutionnels.

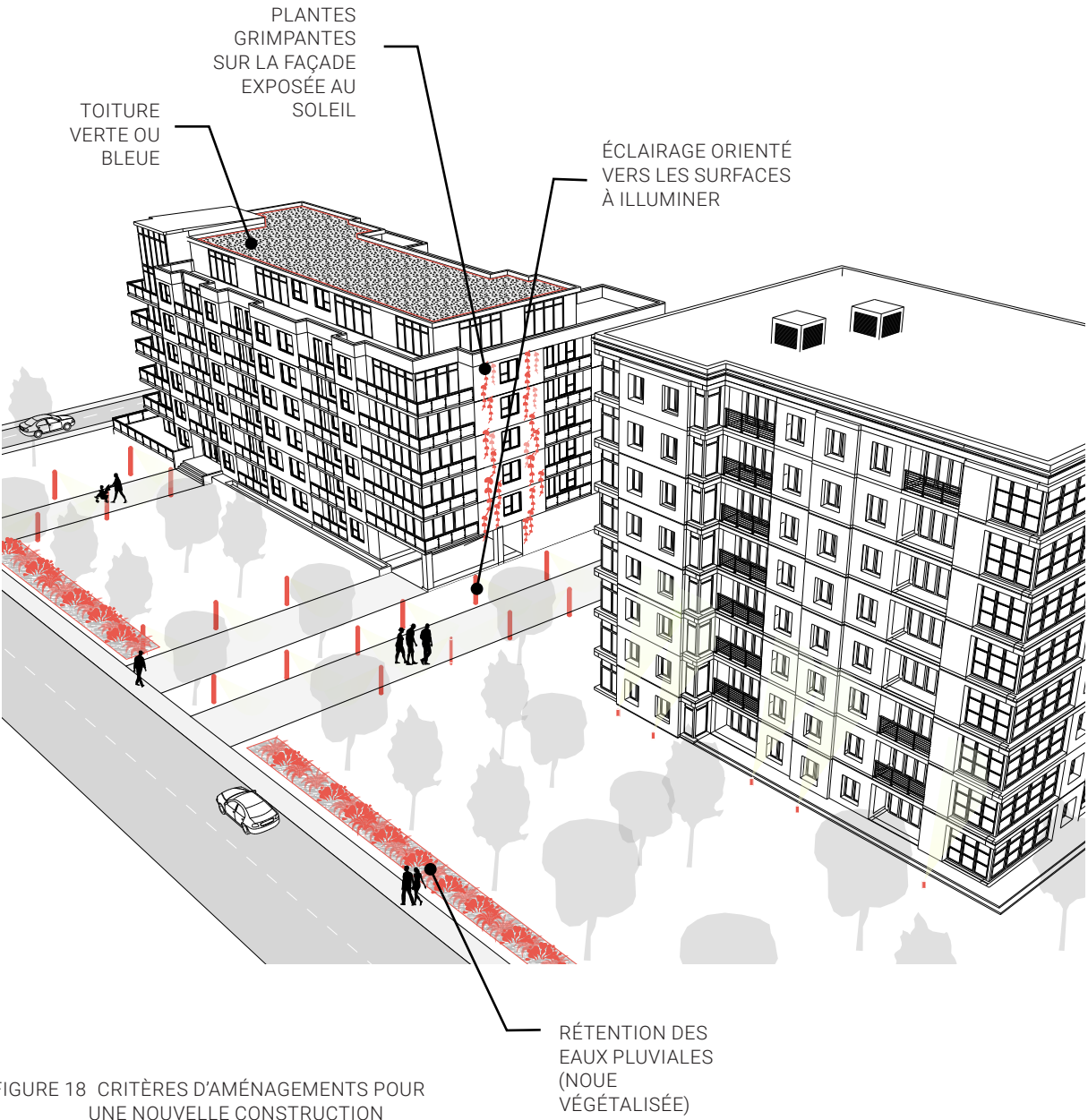


FIGURE 18 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION



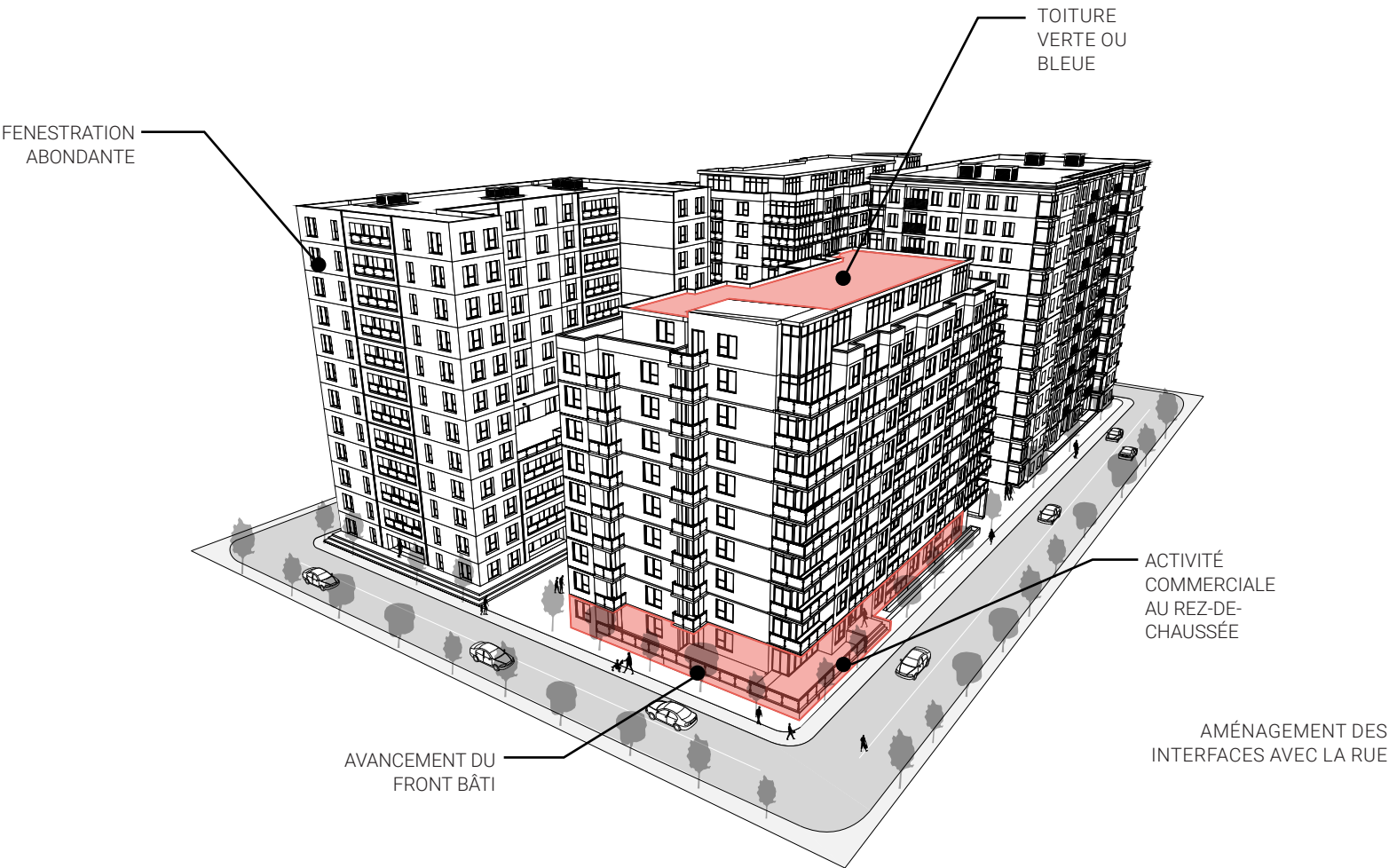


FIGURE 19 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

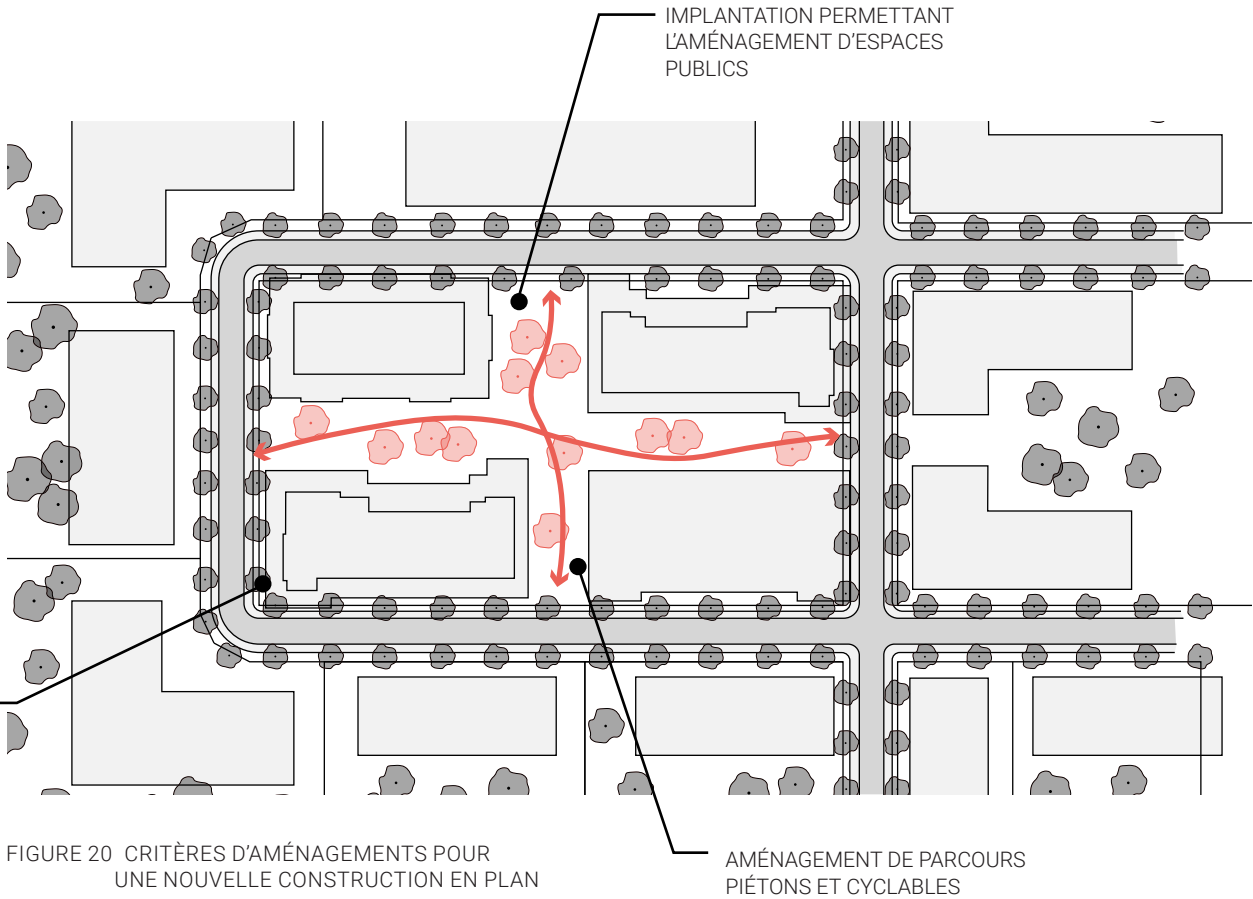


FIGURE 20 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

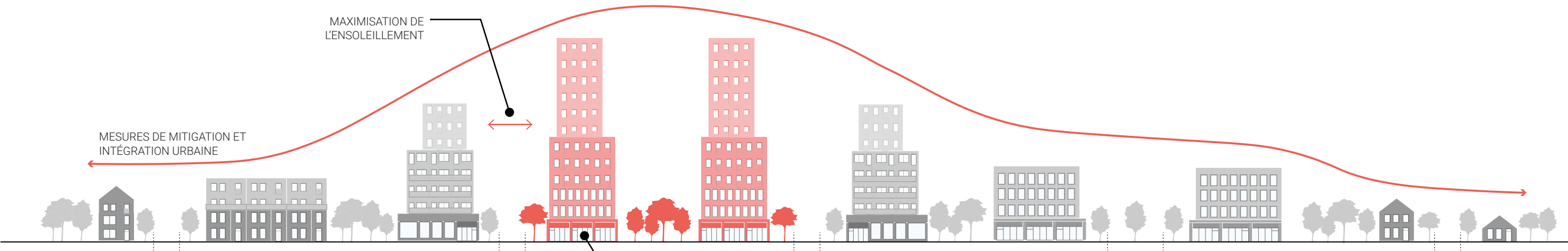


FIGURE 21 ILLUSTRATION EN COUPE DES CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 160 - Objectif d'aménagement

Favoriser l'intégration harmonieuse des agrandissements aux bâtiments principaux dans le respect de la typologie architecturale et du milieu d'insertion.

Les interventions sur un bâtiment renforcent ou améliorent son uniformité ou sa cohérence architecturale.

SOUS-SECTION 2

AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 161 - Mode d'implantation et volumétrie

- › L'avancement du front bâti ou d'une seule partie est favorisé afin de mieux encadrer la rue et de dissimuler les espaces de stationnement.
- › L'architecture des bâtiments dispose d'une volumétrie simple tout en présentant des variations au niveau des formes.
- › Lors d'un agrandissement en hauteur, le nombre d'étages à construire prend en compte l'impact sur l'ensoleillement, les vues, le cadre environnant et la qualité des milieux de vie.
- › L'implantation et l'orientation de l'agrandissement maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Il altère moins l'ensoleillement des propriétés voisines.
- › L'implantation de l'agrandissement valorise les percées visuelles et les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

ARTICLE 162 - Traitement architectural

- › Les interventions réalisées sur un bâtiment principal respectent ses composantes architecturales et les caractéristiques du milieu.
- › Tout agrandissement est réalisé de manière à s'inspirer des composantes architecturales du bâtiment principal afin de préserver son intégrité. Le vocabulaire architectural est sobre et cohérent et les éléments architecturaux s'harmonisent entre eux.
- › Lorsque nécessaires, les travaux d'agrandissement incluent la rénovation de sections existantes du bâtiment afin d'améliorer l'uniformité de l'ensemble architectural ou la compatibilité entre les diverses parties du bâtiment.
- › Lors d'un agrandissement en hauteur, des éléments de composition sont ajoutés aux étages inférieurs afin d'assurer une échelle humaine et de mieux intégrer les étages supérieurs.
- › Les équipements mécaniques s'intègrent à l'ensemble bâti dans un souci architectural visant à les dissimuler.

ARTICLE 163 - Ouvertures

- › Un agrandissement correspondant à un ajout d'étage(s) intègre une fenestration généreuse, notamment sur les façades donnant sur une rue.
- › Un agrandissement au rez-de-chaussée inclut une fenestration similaire au bâtiment existant, voire même miser sur une bonification de la superficie vitrée si l'architecture du bâtiment le permet.
- › Le cas échéant, l'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec une qualité sonore supérieure, un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 164 - Matériaux

- › Les couleurs des matériaux sont neutres et intemporelles.
- › Des normes d'efficacité énergétique sont intégrées au projet d'agrandissement.
- › Les toits verts et les matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l'exception d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d'une part la pénétration des rayons du soleil l'été et d'autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 165 - Aménagements extérieurs

- › Des parcours piétons et cyclables sont aménagés entre la voie publique et les accès aux bâtiments.
- › Pour tous nouveaux espaces de stationnement, les aires de stationnement intérieures ou souterraines sont privilégiées.

- › Une réduction des aires de stationnement extérieures en surface est favorisée afin de laisser place à l'aménagement d'espaces publics.
- › Lorsque le projet inclut l'aménagement ou le réaménagement d'une aire de stationnement, les accès véhiculaires et autres surfaces minérales excédentaires sont minimisés. Des surfaces perméables, telles que du pavé alvéolé ou perméable, ou tout autre matériau ayant un indice de réflectance solaire (IRS) d'au moins 29, sont intégrées.
- › L'aménagement de voies de service au volant est à éviter. Autrement, la voie proposée est située en cour latérale ou arrière et des aménagements paysagers minimisent l'impact visuel. Elle évite les intersections qui comprennent des réseaux de déplacements actifs, et des mesures d'apaisement de la circulation sont ajoutées aux entrées et sorties des véhicules.
- › Les aménagements paysagers valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Les vivaces, arbustes, arbres et autres composantes paysagères sont adaptés au milieu et mettent en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l'emplacement.
- › L'aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d'entretien.
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagé sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.
- › Les dispositifs d'éclairage sur le terrain présentent un aspect visuel harmonisé et leur hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.

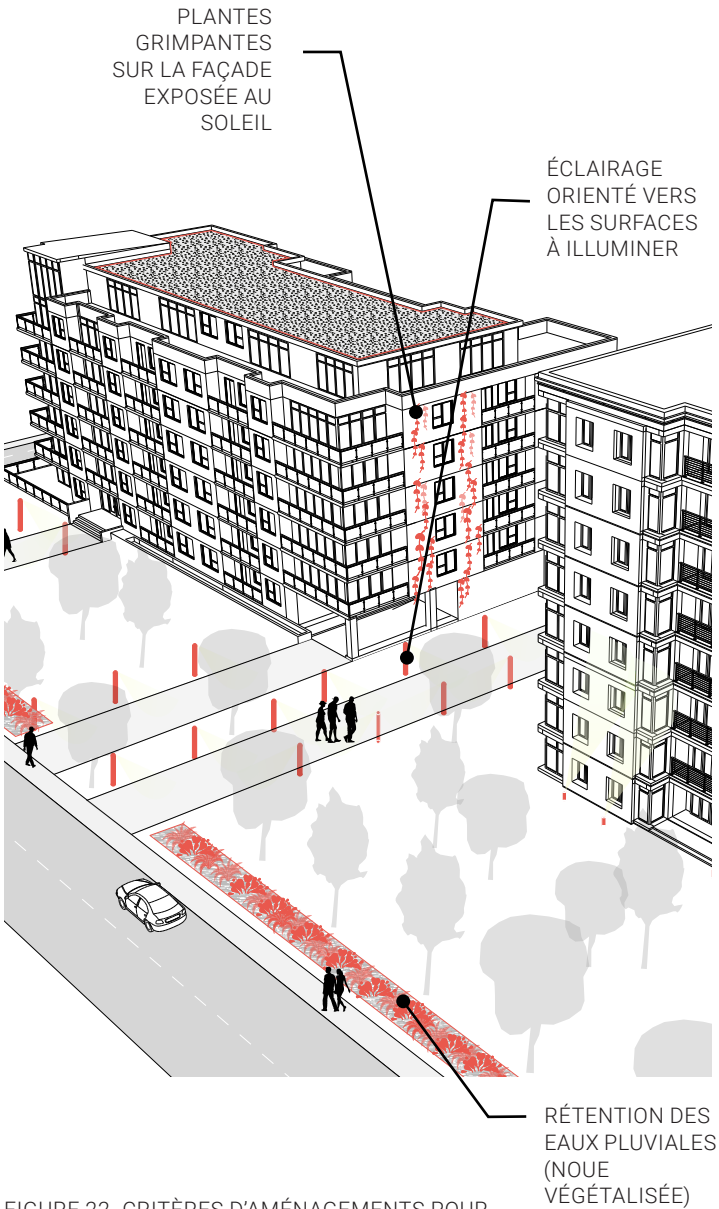


FIGURE 22 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

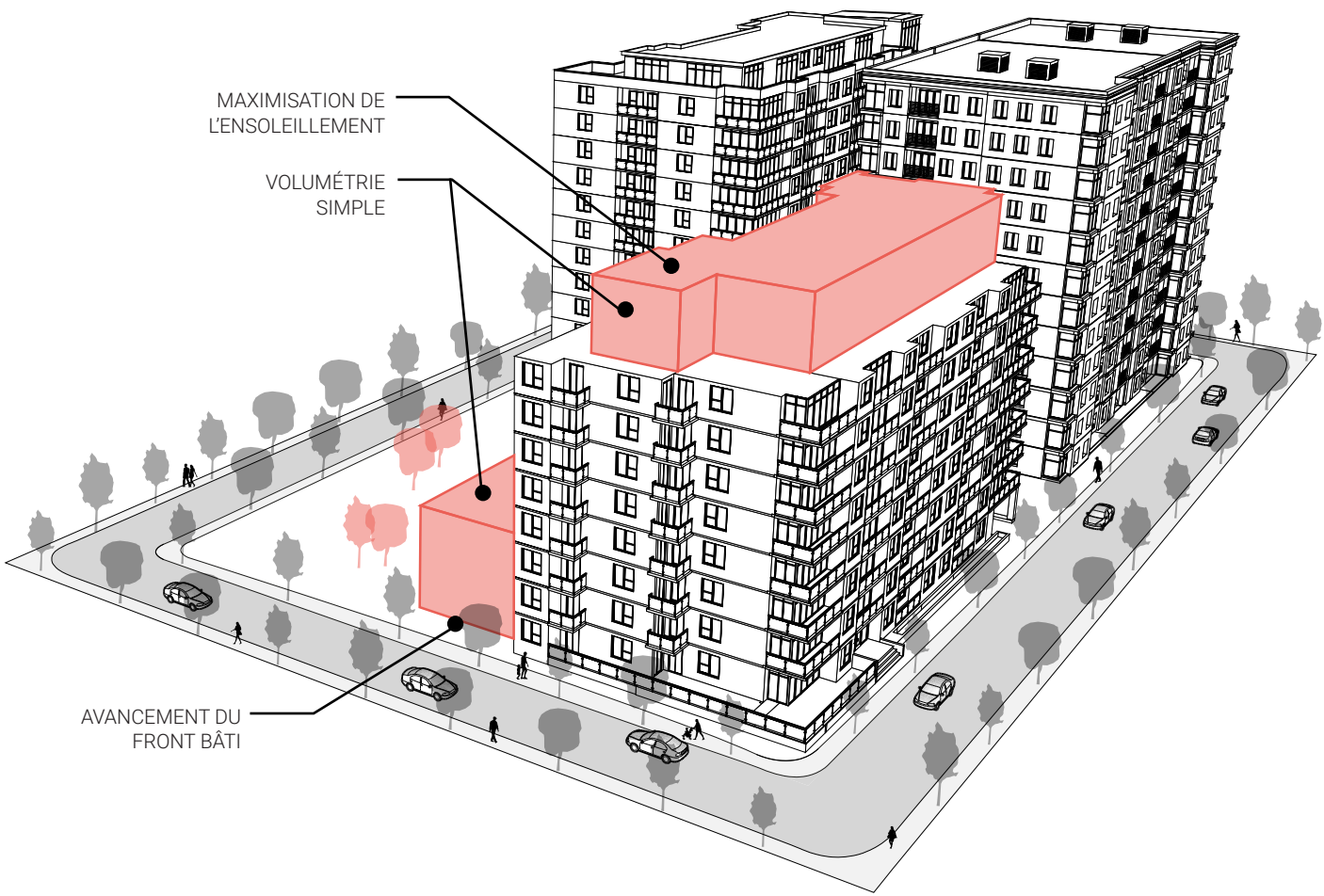


FIGURE 23 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

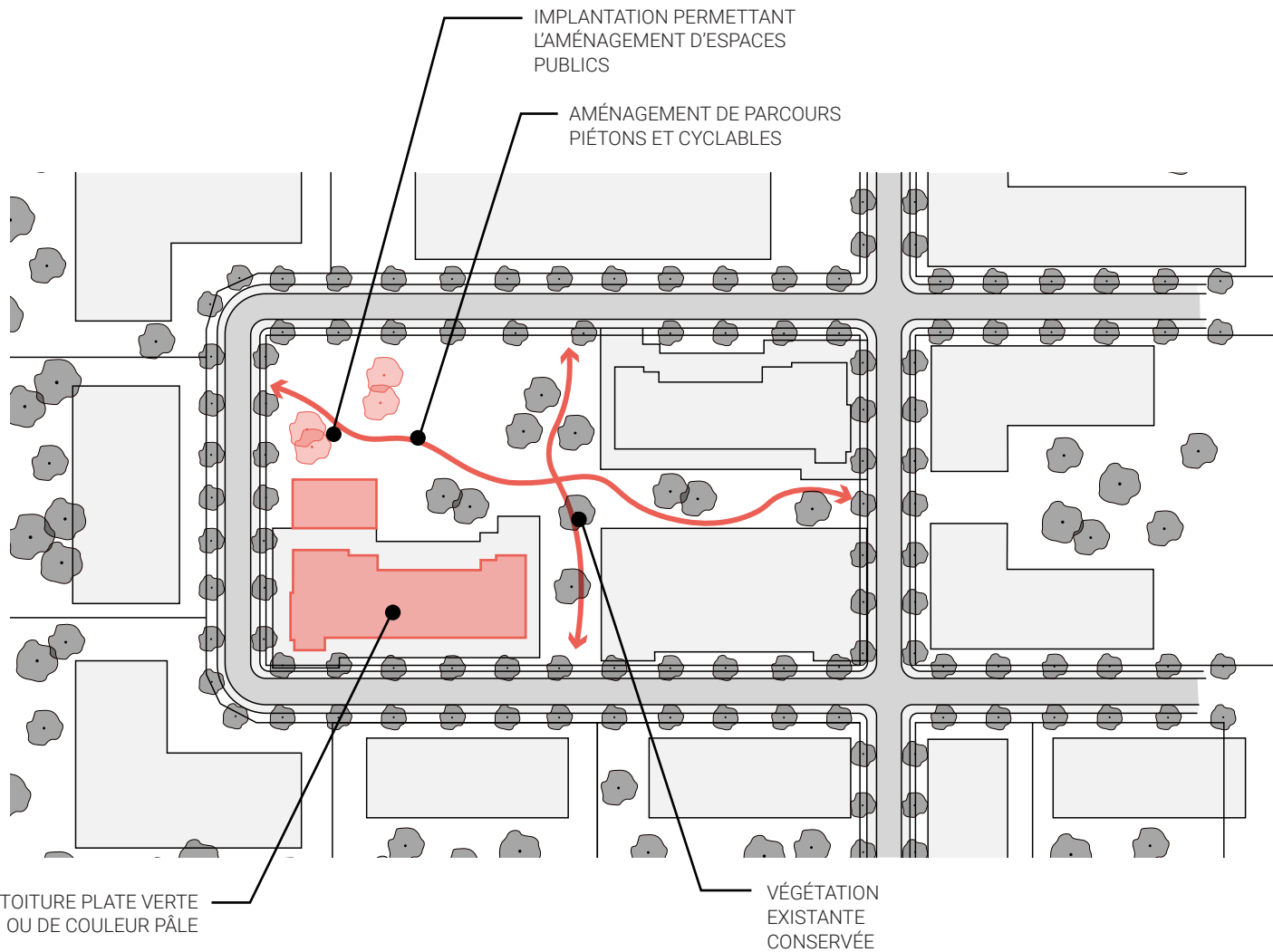


FIGURE 24 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN



# SECTION 2.

## SECTEUR AVENUE DAWSON SUD/AVENUE DORVAL

**ARTICLE 166 - Description**

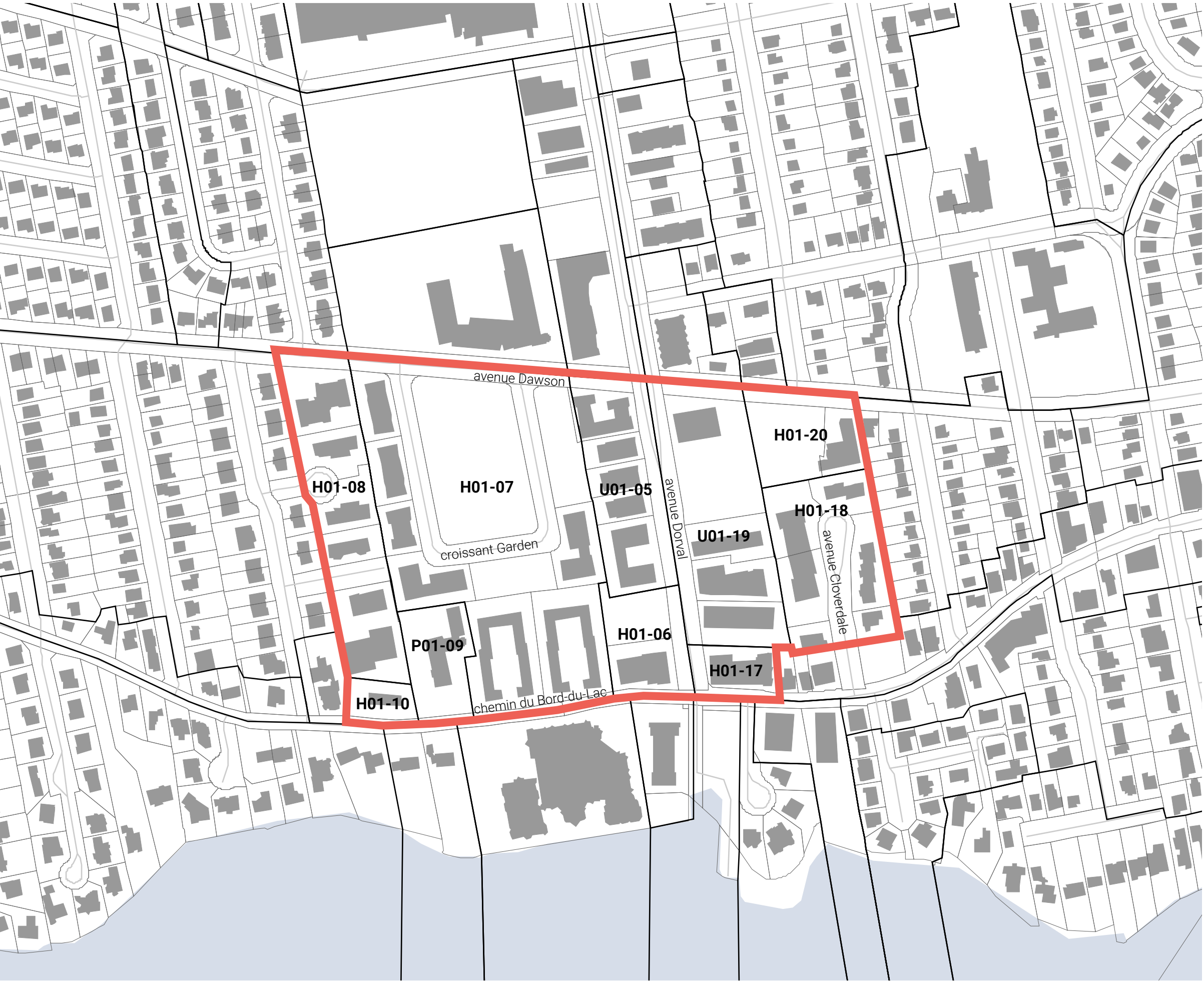
Le secteur de l’avenue Dawson sud/avenue Dorval est situé entre le chemin du Bord-du-Lac et l’avenue Dawson. Ce secteur a été identifié comme étant un secteur de redéveloppement ou de requalification en raison, notamment, de sa localisation stratégique en bordure de l’avenue Dorval et du tracé fondateur.

Le secteur est majoritairement composé de bâtiments de grand gabarit, faisant contraste avec les secteurs avoisinants constitués d’ensembles homogènes de maisons unifamiliales. Il comporte également quelques terrains vacants voués au redéveloppement, tels que le croissant Garden. L’architecture du secteur est plutôt variée, bien que les composantes architecturales dominantes soient les toitures en pente et plates ainsi que les façades en maçonnerie. De plus, les bâtiments de cette section de la ville sont de plus grande densité en termes d’implantation et de hauteur.

**ARTICLE 167 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d’un bâtiment principal;
- › Les modifications de l’apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l’actuel;
- › L’aménagement ou le réaménagement des terrains situés en cour avant de plus de 250 m².
- › Les ajouts, les agrandissements ou travaux d’installation, de modification d’un mur, d’une haie et d’une clôture affectants les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte;
- › Les travaux de lotissement



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

**ARTICLE 168 - Objectif d’aménagement**

Concevoir un projet résidentiel durable favorisant l’insertion harmonieuse du nouveau cadre bâti aux bâtiments historiques présents dans les quartiers avoisinants et le chemin du Bord-du-Lac, le tout en mettant en valeur les percées visuelles et les éléments paysagers uniques au secteur.

**SOUS-SECTION 1**

**NOUVELLE CONSTRUCTION**

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 169 - Lotissement

- › La mise en place d’un réseau de liens actifs continus (pistes cyclables, sentiers multifonctionnels, trottoirs, etc.) et d’espaces publics (parcs, espaces verts, places publiques) ainsi qu’un partage équitable entre ces modes et la voiture sont priorités.
- › La largeur des lots le long des voies publiques est en relation étroite avec les bâtiments qui y sont construits, de façon à créer un cadre urbain dense.
- › Lors d’une subdivision, l’orientation, la superficie et les dimensions des terrains maximisent le nombre de lots ayant front sur les voies publiques en fonction du type d’usage et des superficies des bâtiments, de manière à créer un front bâti continu et assurer un rythme des façades à l’échelle des piétons;
- › Le lotissement vise à mettre en valeur le caractère unique du chemin Bord-du-Lac;
- › Le lotissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

ARTICLE 170 - Mode d’implantation et volumétrie

- › La construction offre une transition d’échelle appropriée avec les quartiers avoisinants.
- › L’implantation et l’aménagement paysager du site respectent les composantes du site et préservent les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 171 - Traitement architectural

- › Le traitement architectural de la construction utilise un vocabulaire sobre et cohérent en termes de traitement des façades et de style architectural, plus particulièrement sur le chemin du Bord-du-Lac, de manière à s’intégrer harmonieusement avec les bâtiments historiques du tracé fondateur.
- › Les façades de la construction limitent les vides et les discontinuités dans la trame urbaine.
- › La pente de l’entrée des garages ou des aires de stationnement intérieures est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du/des bâtiment(s). Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est envisagé.

ARTICLE 172 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions et l’emplacement assurent un éclairage optimal des espaces de vie ainsi qu’une circulation d’air naturelle. Les ouvertures des façades créent un ensemble visuel cohérent avec les autres bâtiments.
- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 173 - Matériaux

- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse afin d’assurer un rythme du front bâti.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les toits verts et les matériaux dont l’indice de réflectance solaire (IRS) est d’au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorités, à l’exception d’une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L’utilisation d’une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d’une part la pénétration des rayons du soleil l’été et d’autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 174 - Aménagements extérieurs

- › Le traitement du rez-de-chaussée des bâtiments propose des aménagements paysagers qui favorisent l’attractivité de l’espace public.
- › Le croissant Garden propose des espaces verts de qualité accessibles aux résidents.
- › Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées de manière à réduire les surfaces minérales. Dans le cas d’un stationnement extérieur, les surfaces perméables sont prioritées.
- › Les espaces de stationnement extérieurs sont configurés de manière à permettre l’écoulement des eaux pluviales vers des lieux de rétention naturelle (jardin de pluie, bande de végétation filtrante, noues, etc.).
- › Des dispositifs d’éclairage sont aménagés dans les aires de stationnement et dans les sentiers piétons menant au bâtiment. Ils présentent un aspect visuel harmonisé et la hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité.Ces dispositifs

- › privilégient l’énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › L’aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d’entretien et de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Le projet prévoit l’insertion d’un aménagement dédié à la création d’habitats fauniques (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, îlot de végétation dense, etc.).
- › L’aménagement d’une toiture verte et, si possible, d’une toiture bleue, est envisagé sur les bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l’été.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.

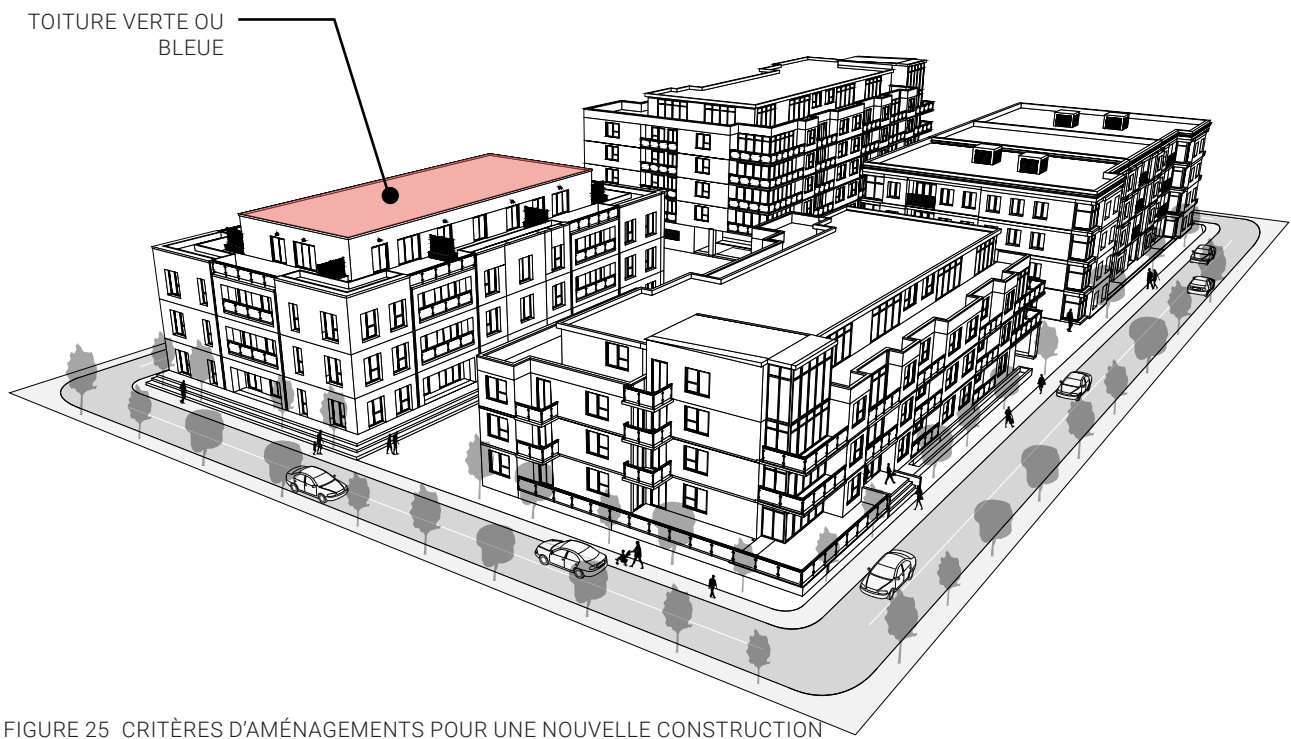


FIGURE 25 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

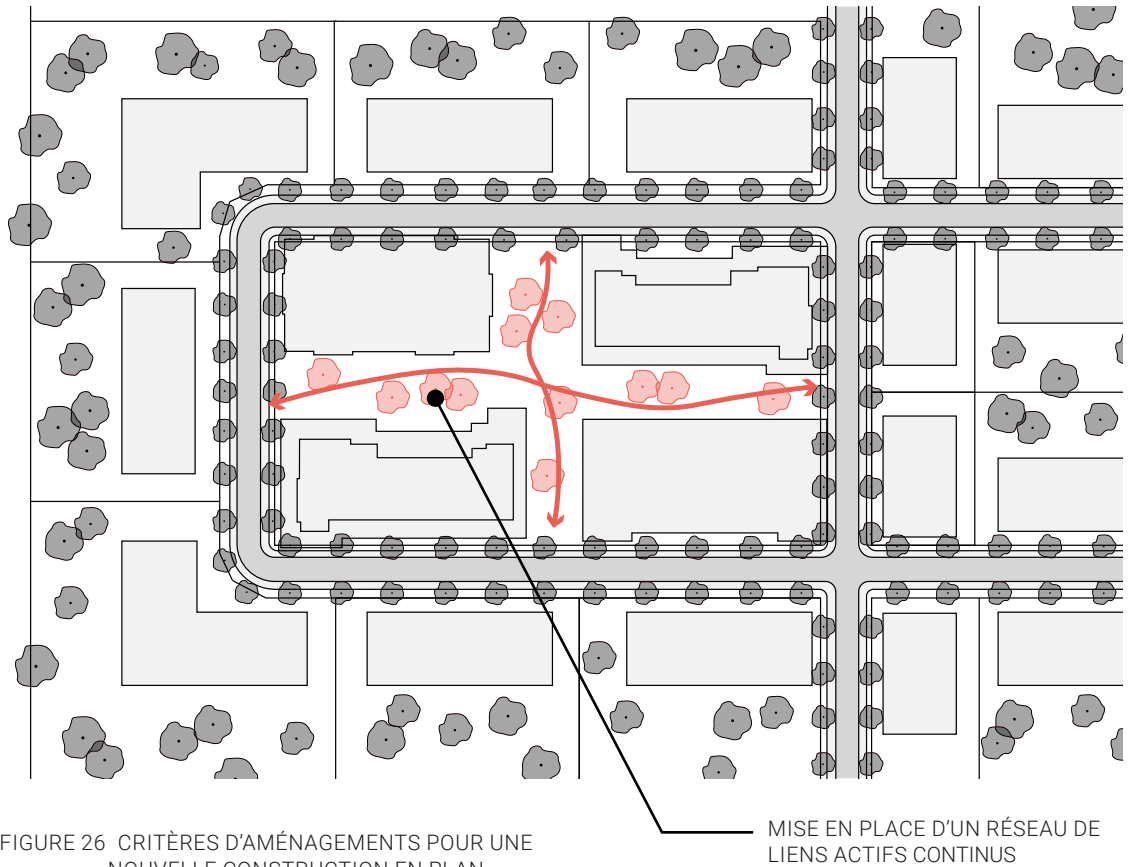


FIGURE 26 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

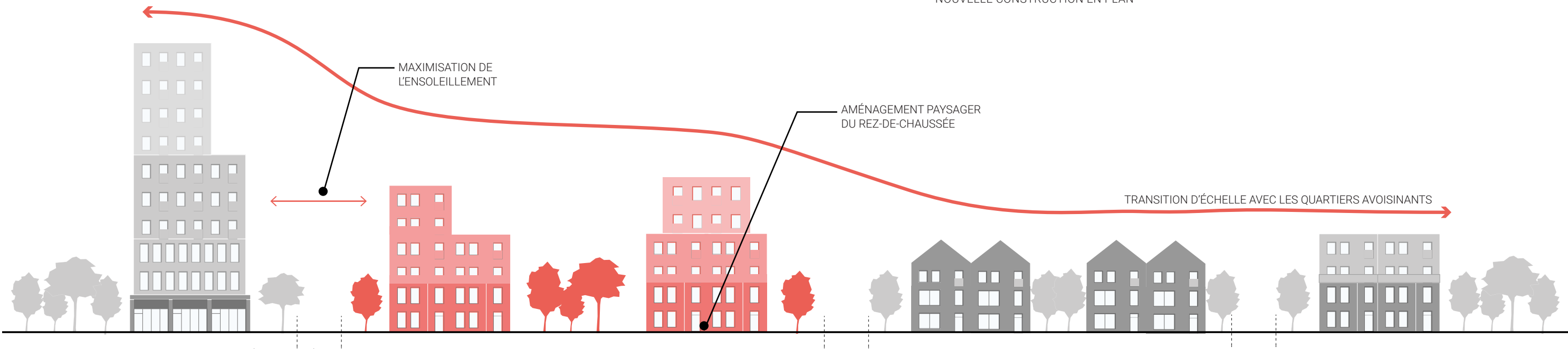


FIGURE 27 ILLUSTRATION EN COUPE DES CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION



ARTICLE 175 - Objectif d'aménagement

Concevoir un agrandissement qui assure une insertion harmonieuse aux bâtiments existants et qui respecte le caractère historique des quartiers avoisinants et du chemin du Bord-du-Lac, le tout en mettant en valeur les percées visuelles et les éléments paysagers uniques du secteur.

SOUS-SECTION 2  
AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 176 - Mode d'implantation et volumétrie

- › L'implantation de l'agrandissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › L'agrandissement est d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume s'harmonisant au bâtiment principal et les bâtiments avoisinants.
- › L'implantation et l'orientation de l'agrandissement maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Elles altèrent le moins possible l'ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 177 - Traitement architectural

- › Le projet est en continuité avec le style et les composantes architecturales des bâtiments existants ou favorise un équilibre architectural lorsque sa conception est de facture plus moderne. Il s'intègre harmonieusement aux bâtiments avoisinants.
- › Dans le cas d'un agrandissement en hauteur, la volumétrie ne porte pas atteinte à l'ensoleillement naturel dans les rues et sur les bâtiments ou cours adjacents.
- › Dans le cas d'un agrandissement prenant la forme d'un garage, la pente de l'entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d'eau dans le bâtiment..

ARTICLE 178 - Ouvertures

- › La distribution des ouvertures est en harmonie avec les portions des murs existants et sont situées dans son prolongement.
- › Le cas échéant, l'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 179 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec ceux des bâtiments existants en termes de forme, de texture et de couleur.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Des normes d'efficacité énergétique sont intégrées au projet d'agrandissement.
- › Les toits verts et les matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l'exception d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d'une part la pénétration des rayons du soleil l'été et d'autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 180 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l'architecture et les aménagements paysagers.
- › Les aménagements paysagers mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées de façon à réduire les surfaces minérales. Dans le cas d'un stationnement extérieur, les surfaces perméables sont priorisées.
- › L'aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d'entretien et de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagé sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.
- › Les dispositifs d'éclairage sur le terrain présentent un aspect visuel harmonisé et leur hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.

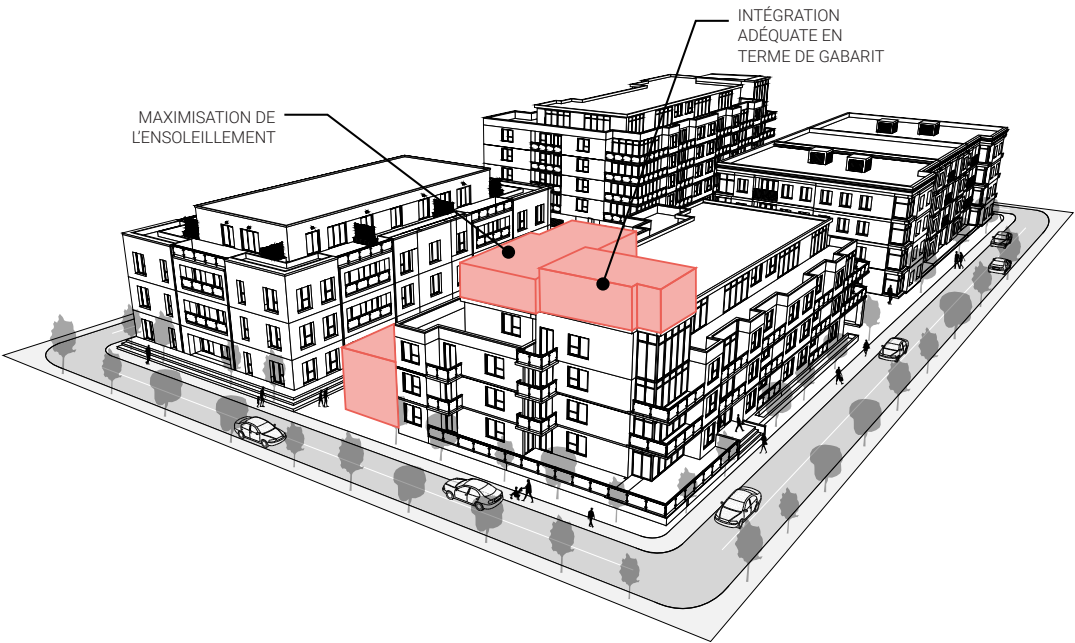


FIGURE 28 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

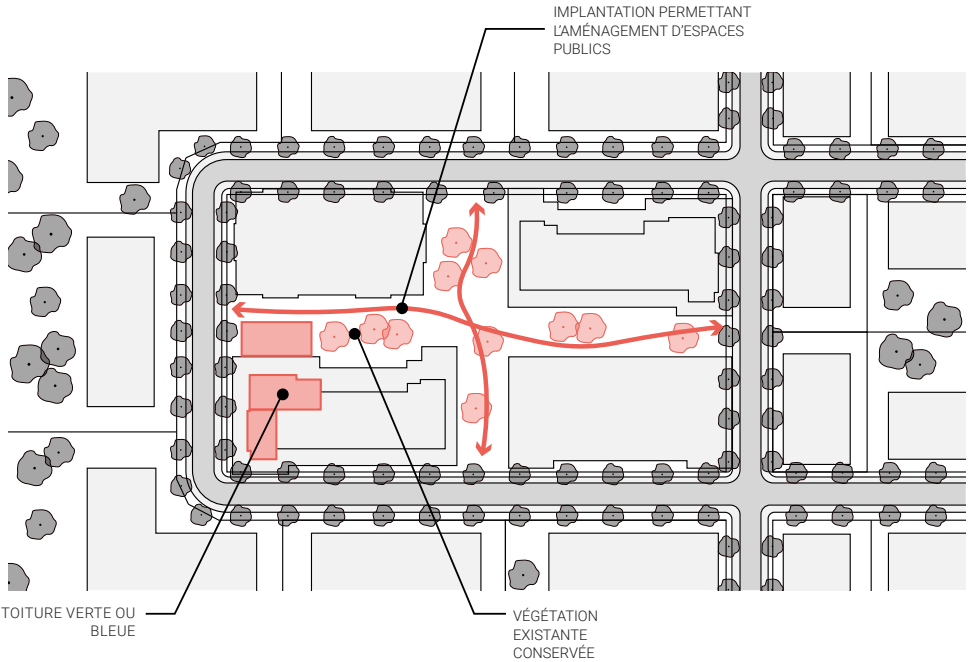


FIGURE 29 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN

# SECTION 3.

## SECTEUR AVENUE DORVAL EST

**ARTICLE 181 - Description**

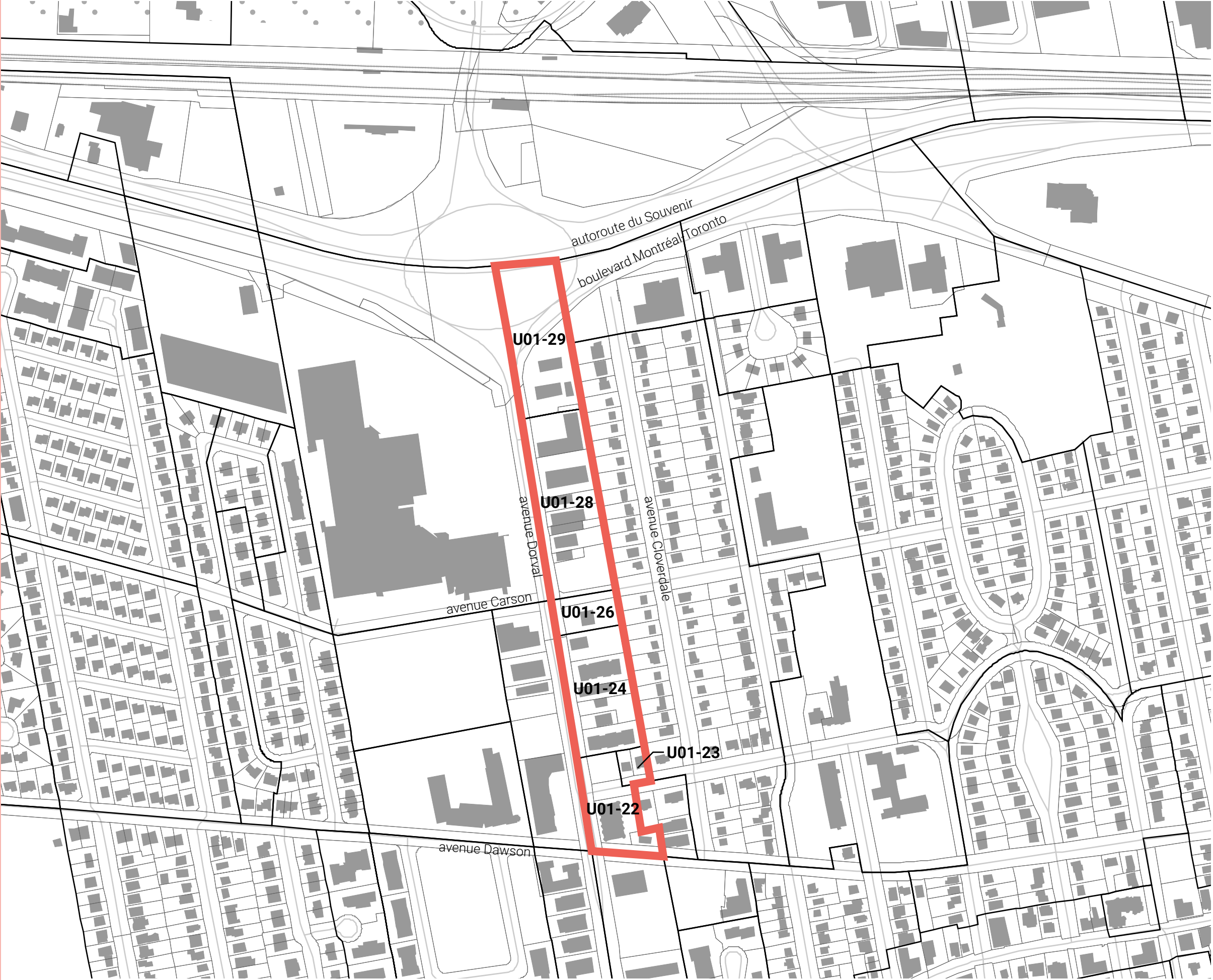
Le secteur de l’avenue Dorval est situé entre l’autoroute 20 et l’avenue Dawson, à l’est de l’avenue Dorval. Ce secteur a été identifié comme étant un secteur de redéveloppement ou de requalification, en raison, notamment, de sa localisation stratégique.

Le secteur est majoritairement composé de bâtiments commerciaux de moyen gabarit, faisant contraste avec les secteurs avoisinants, eux-mêmes constitués d’ensembles homogènes de maisons unifamiliales. La densité du secteur est généralement plus importante en termes d’implantation et de hauteur, alors que des marges de recul variées en fonction de la typologie de bâtiment y sont retrouvées.

**ARTICLE 182 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d’un bâtiment principal;
- › Les modifications de l’apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l’actuel;
- › L’aménagement ou le remplacement d’une terrasse.
- › Les ajouts, les agrandissements ou travaux d’installation, de modification d’un mur, d’une haie et d’une clôture affectants les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Les travaux de lotissement.





# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 183 - Objectif d’aménagement

Concevoir un projet mixte et durable favorisant l’insertion harmonieuse du nouveau cadre bâti aux bâtiments présents dans les quartiers résidentiels avoisinants, le tout en valorisant la vitalité urbaine et l’attractivité des commerces locaux de l’avenue Dorval.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 184 - Lotissement

- › La largeur des lots le long des voies publiques est en relation étroite avec les bâtiments qui y sont construits, de façon à créer un cadre urbain dense.
- › En relation avec la hauteur des bâtiment de l’avenue Dorval du coté ouest, la fusion de lots pourrait être permise pour l’implantation de bâtiments de gabarits similaires permettant de créer un équilibre entre les deux cotés de la rue et qui permettra de créer un front bâti continu et assurer un rythme des façades à l’échelle des piétons.

ARTICLE 185 - Mode d’implantation et volumétrie

- › La construction offre une transition d’échelle appropriée avec les quartiers avoisinants.
- › L’avancement du front bâti ou d’une seule partie est favorisé afin de mieux encadrer la rue et de dissimuler les espaces de stationnement.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.
- › L’implantation et l’aménagement paysager du site respectent les composantes du site et préservent les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

ARTICLE 186 - Traitement architectural

- › Le traitement architectural de la construction utilise un vocabulaire sobre et cohérent en termes de traitement des façades et de style architectural de manière à s’intégrer harmonieusement avec les bâtiments voisins.

- › La façade du nouveau bâtiment limite les vides et les discontinuités dans la trame urbaine
- › Les murs aveugles sur les voies publiques sont limités.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du/des bâtiment(s). Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est envisagé.
- › La pente de l’entrée des garages ou des aires de stationnement intérieures est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.

ARTICLE 187 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions et l’emplacement assurent un éclairage optimal des espaces de vie ainsi qu’une circulation d’air naturelle. Les ouvertures des façades créent un ensemble visuel cohérent avec les autres bâtiments.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Les ouvertures sont suffisamment grandes et nombreuses sur les façades commerciales situées sur l’avenue Dorval de manière à favoriser l’achalandage du secteur.
- › Un choix de vitrage avec une qualité sonore supérieure, un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 188 - Matériaux

- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse afin d’assurer un rythme du front bâti.

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les toits verts et les matériaux dont l’indice de réflectance solaire (IRS) est d’au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l’exception d’une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L’utilisation d’une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d’une part la pénétration des rayons du soleil l’été et d’autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 189 - Aménagements extérieurs

- › Le traitement du rez-de-chaussée des bâtiments propose des aménagements paysagers qui favorisent l’attractivité de l’espace public.
- › Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées de façon à réduire les surfaces minérales. Dans le cas d’un stationnement extérieur, les surfaces perméables sont priorisées. Le stationnement est situé à l’arrière des bâtiments de façon à favoriser l’attractivité des façades sur la voie publique.
- › Des dispositifs d’éclairage sont aménagés dans les aires de stationnement et dans les sentiers piétons menant au bâtiment. Ils présentent un aspect visuel harmonisé et la hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l’énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › L’aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d’entretien et de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.

- › Le projet prévoit l’insertion d’un aménagement dédié à la création d’habitats fauniques (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, îlot de végétation dense, etc.).
- › Sur l’ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l’infiltration dans le sol est encouragée afin de ralentir l’écoulement des eaux pluviales hors du terrain.
- › Les espaces de stationnement extérieurs sont configurés de manière à permettre l’écoulement des eaux pluviales vers des lieux de rétention naturelle (jardin de pluie, bande de végétation filtrante, noues, etc.).
- › L’aménagement d’une toiture verte et, si possible, d’une toiture bleue, est envisagé sur les bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l’été.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.

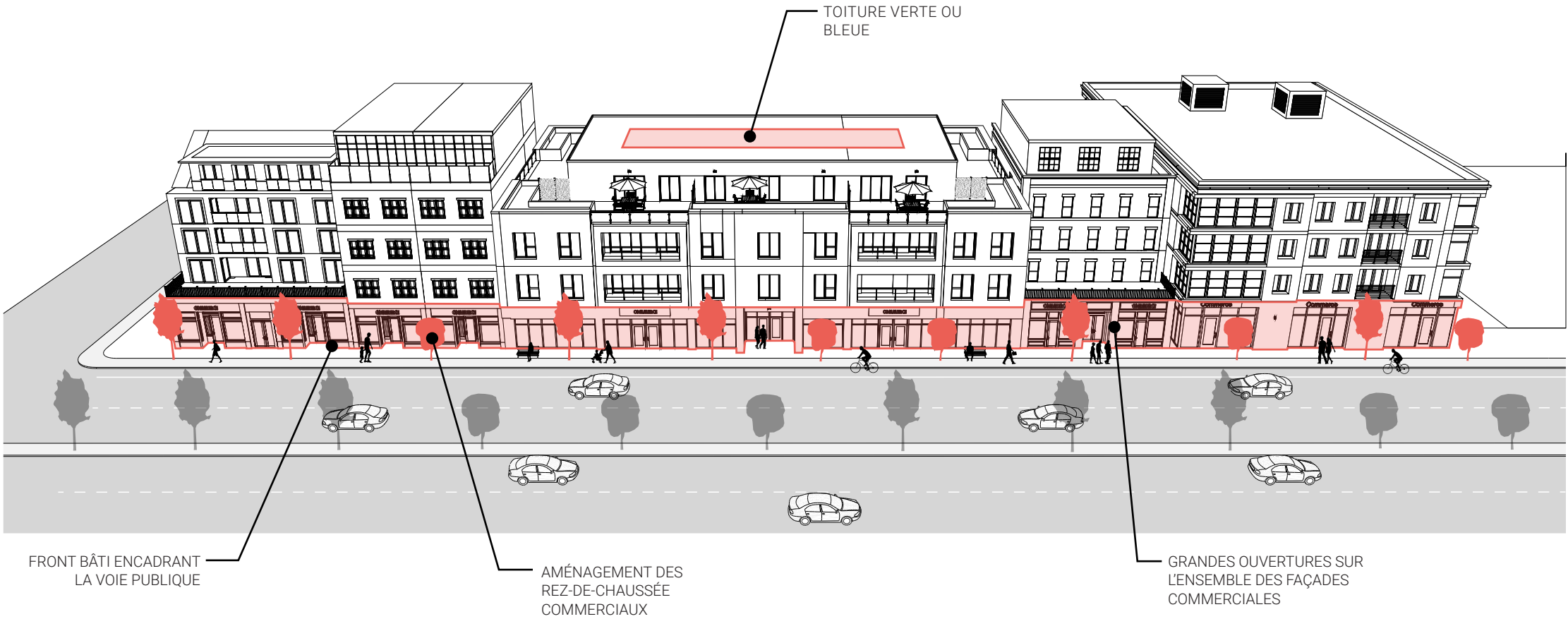


FIGURE 30 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

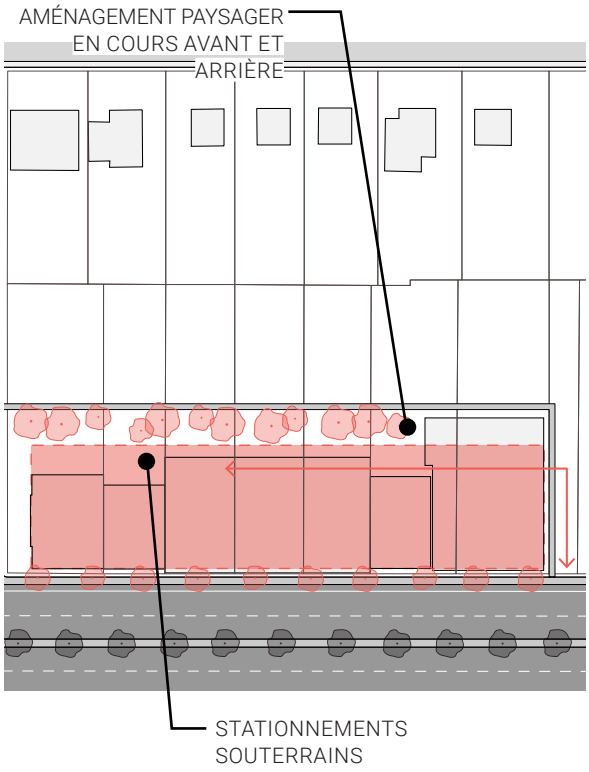


FIGURE 31 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN



FIGURE 32 ILLUSTRATION EN COUPE DES CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 190 - Objectif d'aménagement

Concevoir un projet mixte et durable favorisant l'insertion harmonieuse du nouveau cadre bâti aux bâtiments présents dans les quartiers résidentiels avoisinants, le tout en valorisant l'achalandage et l'attractivité des commerces locaux de l'avenue Dorval.

SOUS-SECTION 2  
AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 191 - Mode d'implantation et volumétrie

- › L'implantation de l'agrandissement favorise la préservation de la végétation existante.
- › L'agrandissement est d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume s'harmonisant aux autres bâtiments du secteur.
- › L'implantation tient compte du positionnement des bâtiments accessoires sur le site et de leur accessibilité.
- › L'implantation et l'orientation de l'agrandissement maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Elles altèrent le moins possible l'ensoleillement des propriétés voisines.
- › L'implantation de l'agrandissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

ARTICLE 192 - Traitement architectural

- › Dans le cas d'un agrandissement en hauteur, la volumétrie ne porte pas atteinte à l'ensoleillement naturel dans les rues et sur les bâtiments ou cours adjacents.
- › Dans le cas d'un agrandissement prenant la forme d'un garage, la pente de l'entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d'eau dans le bâtiment..

ARTICLE 193 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des proportions et un emplacement des ouvertures qui permettent une circulation d'air naturelle.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés.

- › Les fenêtres des commerces situés sur l'avenue Dorval sont de grandes dimensions de manière à favoriser l'achalandage du secteur.
- › Le cas échéant, l'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec une qualité sonore supérieure, un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 194 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Des normes d'efficacité énergétique sont intégrées au projet d'agrandissement.
- › Les toits verts et les matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l'exception d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › Les couleurs des matériaux sont neutres et intemporelles.
- › Les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec les matériaux des bâtiments existants.
- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse afin d'assurer un rythme du front bâti.
- › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d'une part la pénétration des rayons du soleil l'été et d'autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 195 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l'architecture et les aménagements paysagers.
- › Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées de façon à réduire les surfaces minérales. Dans le cas d'un stationnement extérieur, les surfaces perméables sont priorisées. Le stationnement est situé à l'arrière des bâtiments de façon à favoriser l'attractivité des façades sur la voie publique.
- › Des dispositifs d'éclairage sont aménagés dans les aires de stationnement et dans les sentiers piétons menant au bâtiment. Ils présentent un aspect visuel harmonisé et la hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › L'aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d'entretien et de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagé sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.
- › Les aménagements paysagers valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

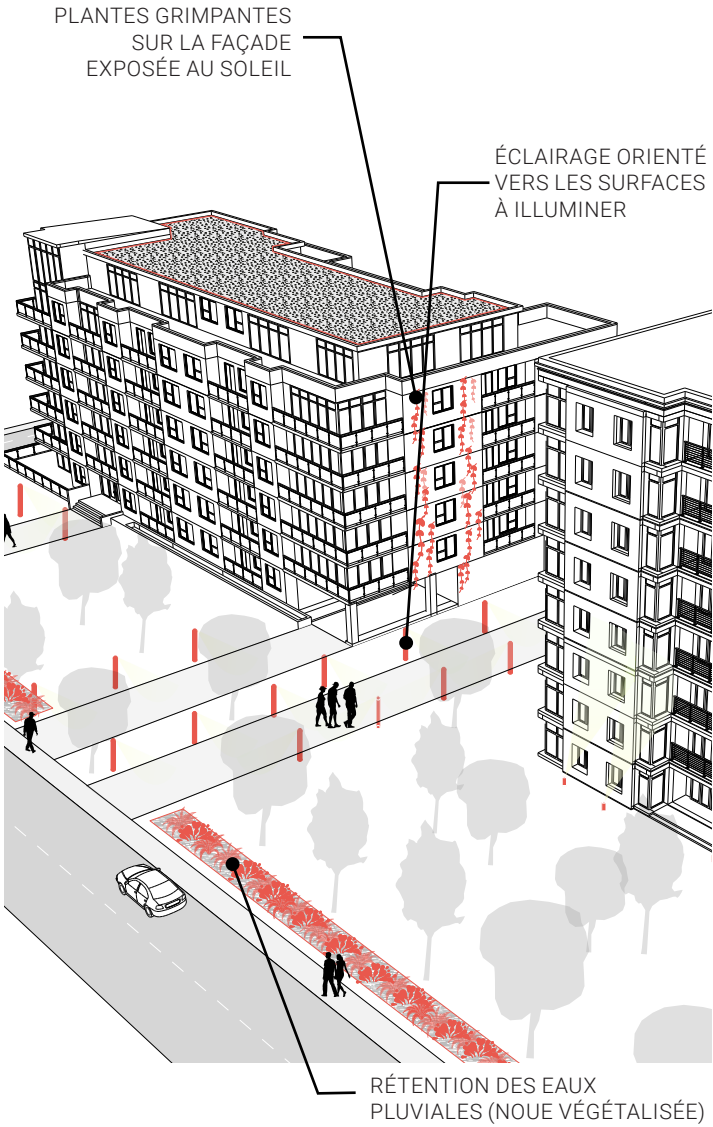


FIGURE 33 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

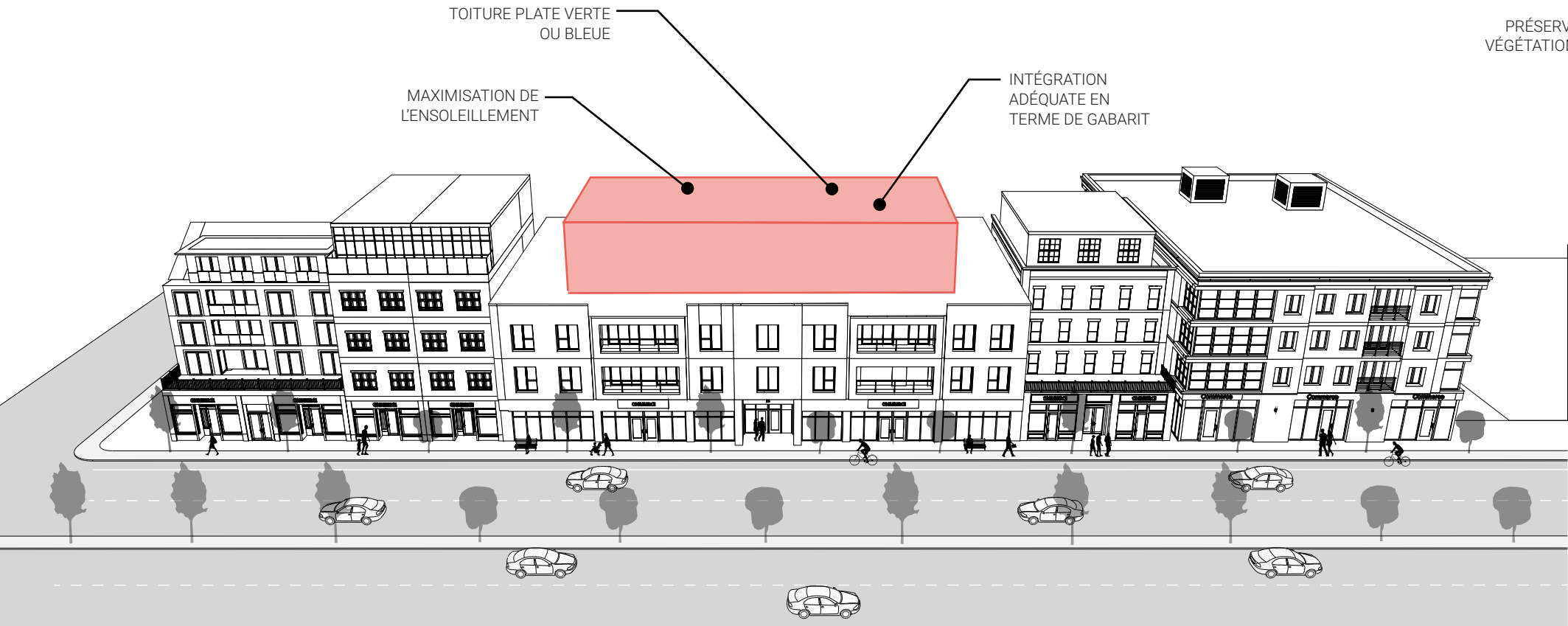


FIGURE 34 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

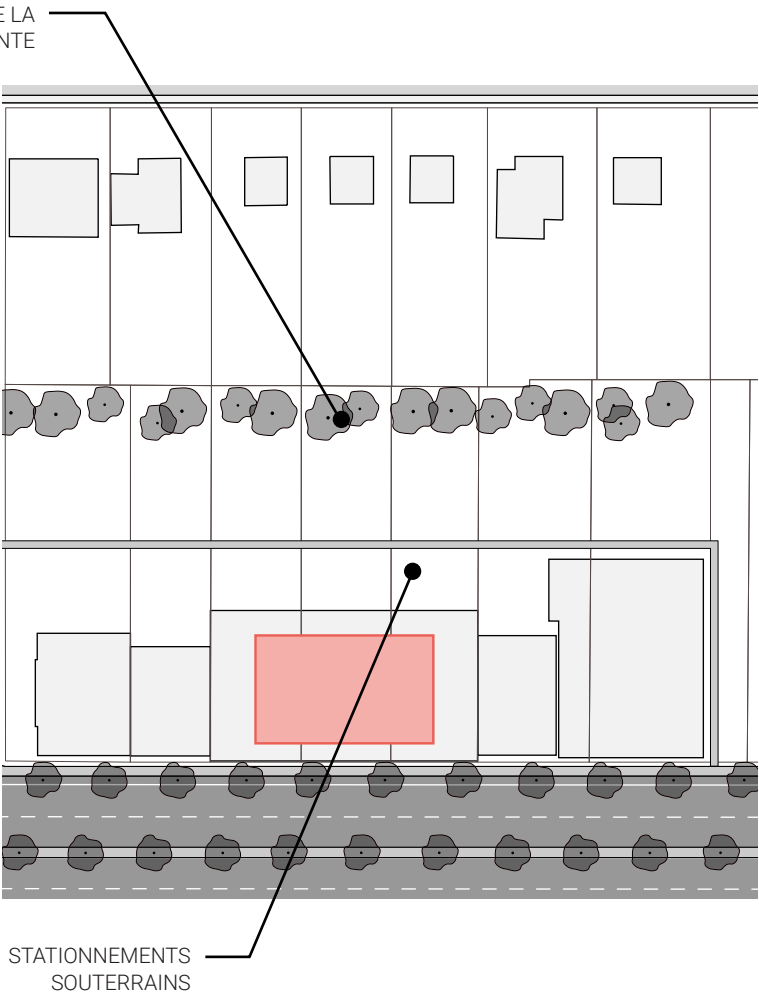


FIGURE 35 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN



# SECTION 4.

## SECTEUR HERRON/ FÉNÉLON

**ARTICLE 196 - Description**

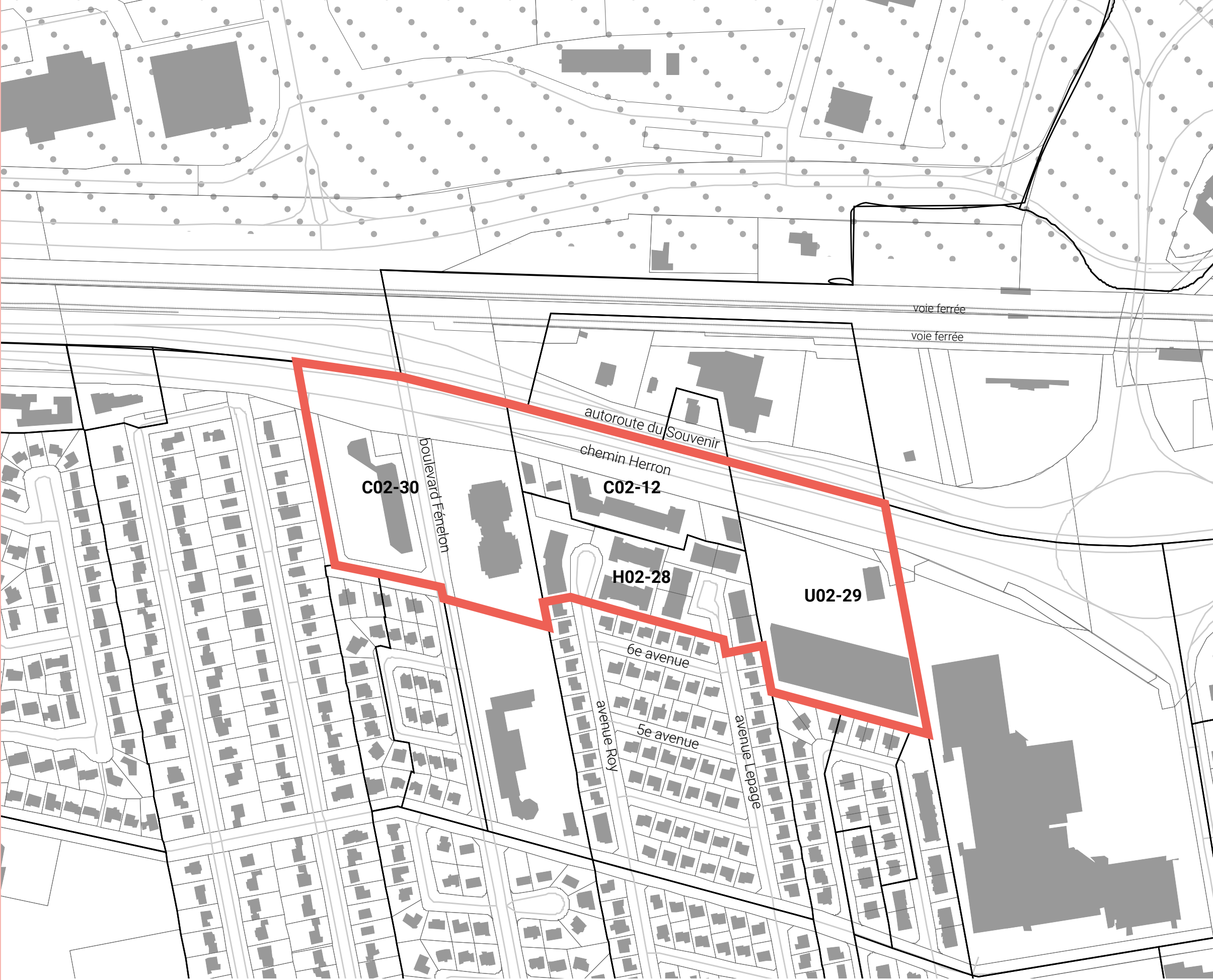
Ce secteur est composé du quadrilatère formé par le centre commercial les Jardins Dorval (est), la 6e avenue (sud), la limite avec le quartier résidentiel (ouest) et le chemin Herron (nord). Il est occupé par de vastes espaces de stationnement et un centre commercial. À vocation plutôt commerciale, le secteur Herron/Fénélon, situé au sud de l'autoroute 20, renferme plusieurs types de commerces ainsi que quelques maisons unifamiliales et résidences de type *walk-ups* au centre de la zone. Autrement, de vastes espaces sont dédiés au stationnement, plus particulièrement dans la portion est du secteur.

Les bâtiments de ce secteur sont de formes, gabarits et modes d'implantation variés, comparativement au contexte environnant qui, à dominance résidentielle, se caractérise par une trame viaire régulière. Les bâtiments de grand gabarit dominant le cadre urbain du secteur.

**ARTICLE 197 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal;
- › Les modifications de l'apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l'actuel;
- › L'aménagement ou le réaménagement des terrains situés en cour avant de plus de 250 m².
- › Les travaux de lotissement.



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 198 - Objectif d'aménagement

Concevoir un secteur mixte dont la qualité architecturale favorise sa pérennité et qui n'est pas générateur d'îlots de chaleur.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 199 - Lotissement

- › La mise en place d'un réseau de liens actifs continus (pistes cyclables, sentiers multifonctionnels, trottoirs, etc.) et d'espaces publics (parcs, espaces verts, places publiques) ainsi qu'un partage équitable entre ces modes et la voiture sont priorisés.
- › La largeur des lots le long des voies publiques est en relation étroite avec les bâtiments qui y sont construits, de façon à créer un cadre urbain dense.
- › Lors d'une subdivision, l'orientation, la superficie et les dimensions des terrains maximisent le nombre de lots ayant front sur les voies publiques en fonction du type d'usage et des superficies des bâtiments, de manière à créer un front bâti continu et assurer un rythme des façades à l'échelle des piétons.

ARTICLE 200 - Mode d'implantation et volumétrie

- › La construction offre une transition d'échelle appropriée avec les quartiers avoisinants.
- › La construction prévoit le retrait des étages supérieurs afin d'assurer le rythme dans les façades et diminuer l'effet de masse.
- › L'implantation et l'orientation de la construction maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Elles altèrent le moins possible l'ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 201 - Traitement architectural

- › Les façades de la construction limitent les vides et les discontinuités dans la trame urbaine.
- › L'utilisation de murs aveugles sur les voies publiques est limitée.
- › Le nouveau bâtiment dispose de sa propre signature architecturale et sa conception vise la qualité et la singularité.

- › La pente de l'entrée des garages ou des aires de stationnement intérieures est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d'eau dans le bâtiment.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, air pulsé, thermopompe, etc.) afin d'optimiser l'efficacité énergétique.
- › La conception prévoit l'intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du/des bâtiment(s). Un choix d'éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est envisagé.

ARTICLE 202 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions et l'emplacement assurent un éclairage optimal des espaces de vie ainsi qu'une circulation d'air naturelle. Les ouvertures des façades créent un ensemble visuel cohérent avec les autres bâtiments.
- › L'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Un choix de vitrage avec une qualité sonore supérieure, un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 203 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les façades présentent une composition harmonieuse et intègrent plusieurs matériaux afin d'assurer un rythme du front bâti.

- › Les toits verts et les matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l'exception d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d'une part la pénétration des rayons du soleil l'été et d'autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 204 - Aménagements extérieurs

- › Les aménagements extérieurs prévoient des espaces publics intégrant du mobilier urbain implanté stratégiquement et en quantité suffisante ainsi que des équipements pour vélos, tels que des supports et des stations de réparation.
- › Le traitement du rez-de-chaussée des bâtiments propose des aménagements paysagers qui favorisent l'attractivité de l'espace public.
- › L'aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d'entretien et de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l'architecture et les aménagements paysagers.
- › Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées de façon à réduire les surfaces minérales. Dans le cas d'un stationnement extérieur, les surfaces perméables sont priorisées. Le stationnement est situé à l'arrière des bâtiments de façon à favoriser l'attractivité des façades sur la voie publique.

- › Les espaces de stationnement extérieurs sont configurés de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales vers des lieux de rétention naturelle (jardin de pluie, bande de végétation filtrante, noues, etc.).
- › Le partage des aires de stationnement en fonction des périodes d'achalandage est favorisé. De plus, des cases de stationnement intégrant au moins une borne pour la recharge des voitures électriques ainsi que des cases pour l'autopartage sont prévues.
- › Des dispositifs d'éclairage sont aménagés dans les espaces publics et les aires de stationnement. Ils présentent un aspect visuel harmonisé et la hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › Sur l'ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l'infiltration dans le sol sont encouragées afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain.
- › Le projet prévoit l'insertion d'un aménagement dédié à la création d'habitats fauniques (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, îlot de végétation dense, etc.).
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagée sur les bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l'été.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.



FIGURE 36 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

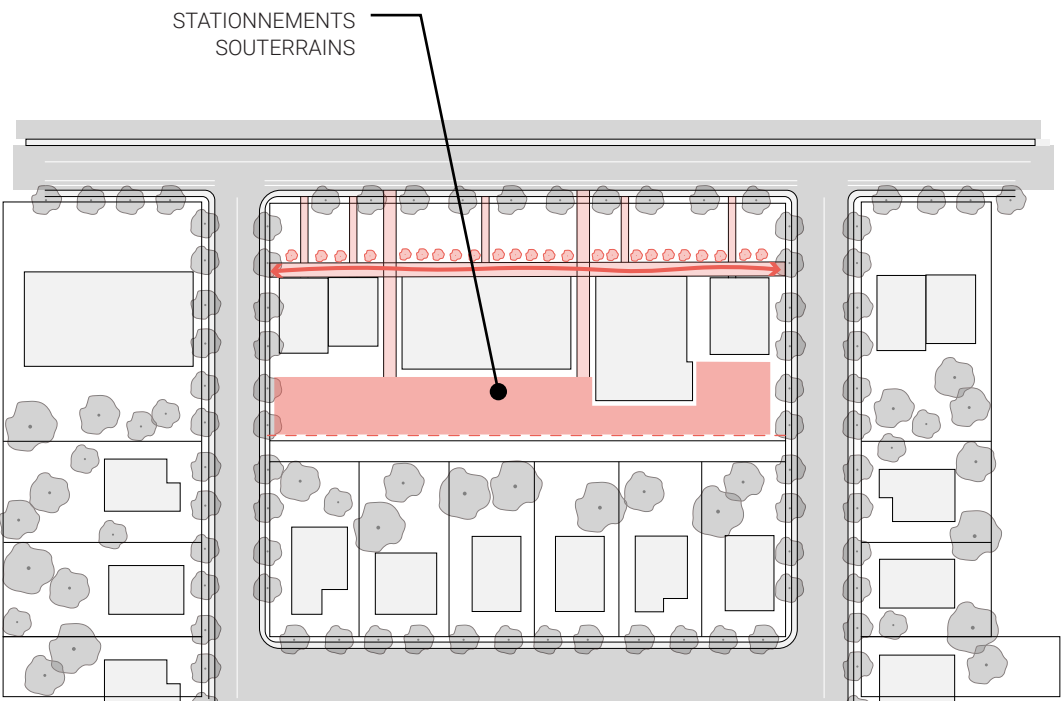


FIGURE 37 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

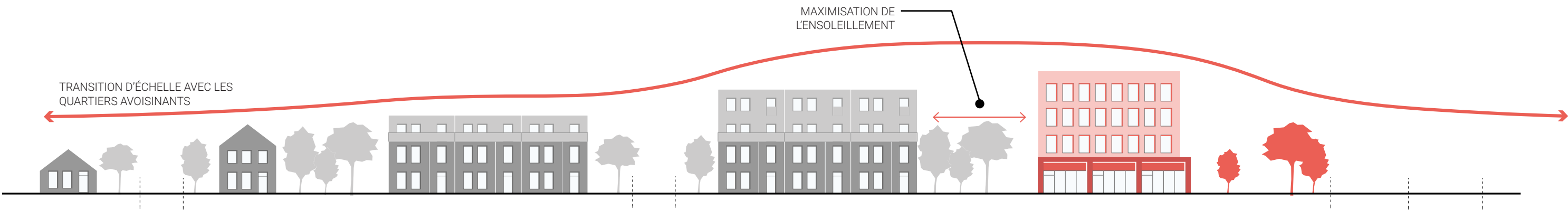


FIGURE 38 ILLUSTRATION EN COUPE DES CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION



ARTICLE 205 - Objectif d’aménagement

Concevoir un agrandissement qui ne soit pas générateur d’îlots de chaleur et qui participe à la création d’un secteur mixte dont la qualité architecturale favorise sa pérennité.

SOUS-SECTION 2  
AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 206 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation de l’agrandissement favorise la préservation de la végétation existante.
- › L’agrandissement est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume s’harmonisant aux autres bâtiments du secteur.
- › L’implantation tient compte du positionnement des bâtiments accessoires sur le site et de leur accessibilité.
- › L’agrandissement s’intègre convenablement en termes de formes, de gabarit et de hauteur au bâtiment principal afin d’assurer une cohérence visuelle dans son ensemble.
- › L’implantation et l’orientation de l’agrandissement maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 207 - Traitement architectural

- › Le projet est en continuité avec le style et les composantes architecturales des bâtiments existants ou favorise un équilibre architectural lorsque sa conception est de facture plus moderne.
- › Les éléments décoratifs et utilitaires ont des proportions et un traitement architectural similaires à ceux du/des bâtiment(s) existant(s).
- › Le traitement architectural de l’agrandissement s’intègre harmonieusement aux bâtiments avoisinants.
- › Dans le cas d’un agrandissement en hauteur, la volumétrie ne porte pas atteinte à l’ensoleillement naturel dans les rues et sur les bâtiments ou cours adjacents.
- › L’utilisation de murs aveugles sur les voies publiques est limitée.

- › Dans le cas d’un agrandissement prenant la forme d’un garage, la pente de l’entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment..

ARTICLE 208 - Ouvertures

- › La distribution des ouvertures est en harmonie avec les portions des murs existantes et situées dans son prolongement.
- › Le cas échéant, l’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec une qualité sonore supérieure, un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 209 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur s’harmonisent avec ceux des bâtiments existants en termes de forme, de texture et de couleur.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Des normes d’efficacité énergétique sont intégrées au projet d’agrandissement.
- › Les toits verts et les matériaux dont l’indice de réflectance solaire (IRS) est d’au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l’exception d’une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L’utilisation d’une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d’une part la pénétration des rayons du soleil l’été et d’autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 210 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture et les aménagements paysagers.
- › Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées de façon à réduire les surfaces minérales. Dans le cas d’un stationnement extérieur, les surfaces perméables sont priorisées.
- › L’aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d’entretien et de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Des dispositifs d’éclairage sont aménagés dans les espaces publics et les aires de stationnement. Ils présentent un aspect visuel harmonisé et la hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l’énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › L’aménagement d’une toiture verte et, si possible, d’une toiture bleue, est envisagé sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.

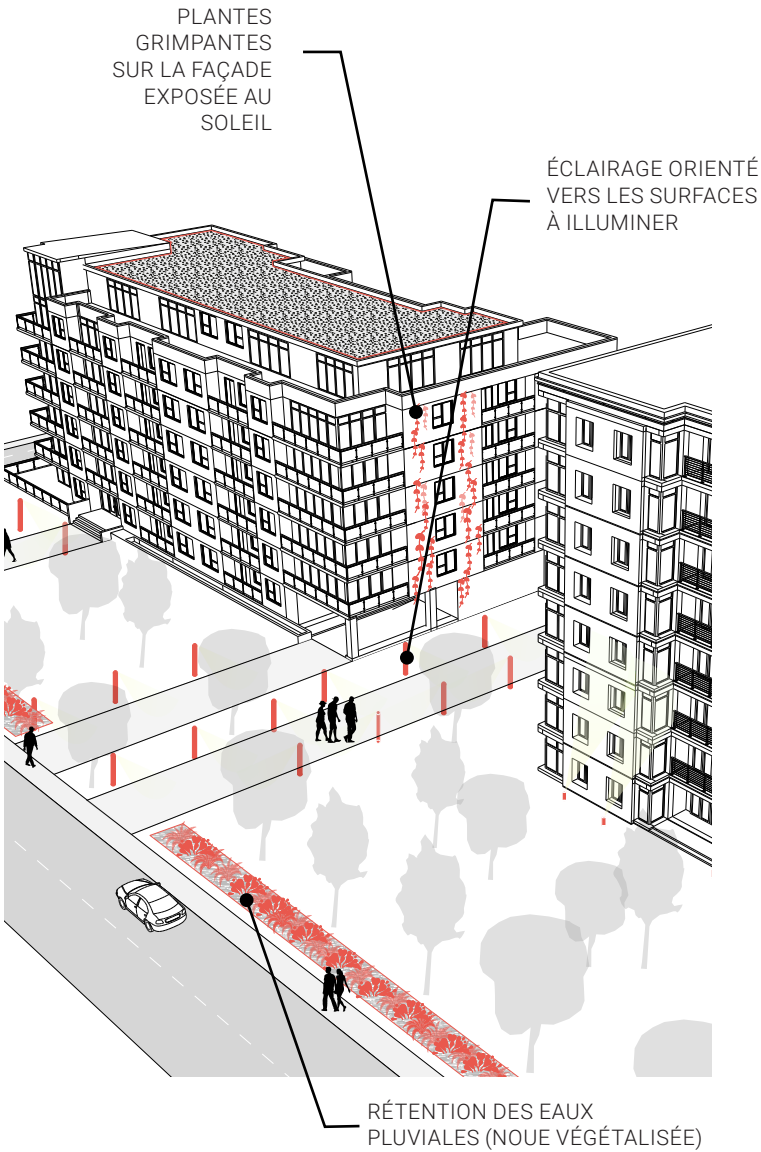


FIGURE 39 CRITÈRES D’AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT





FIGURE 40 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

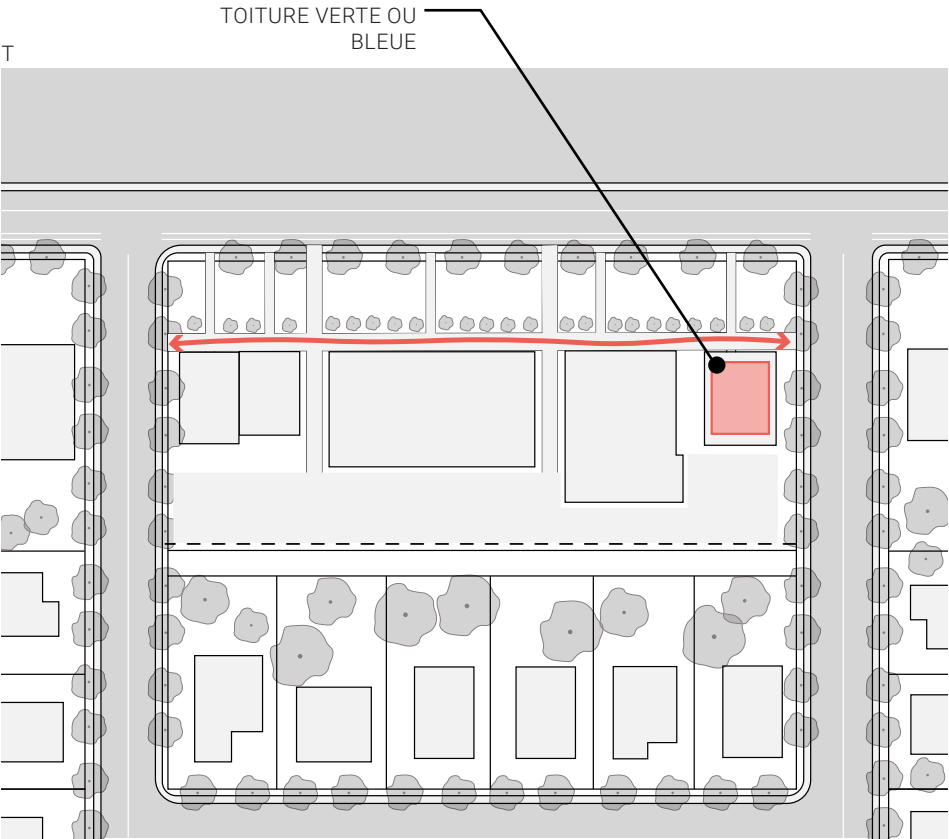


FIGURE 41 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN

# SECTION 5.

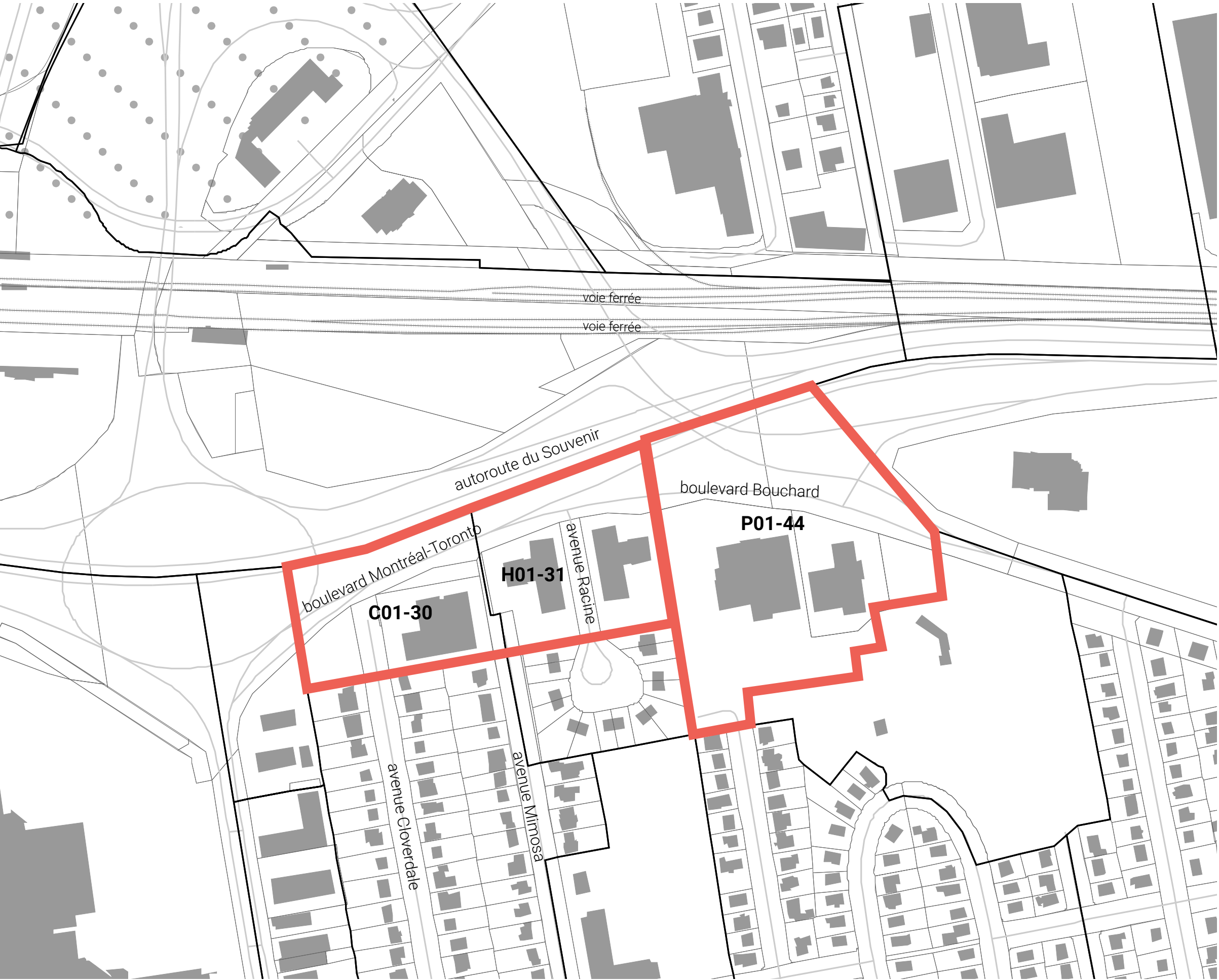
## SECTEUR BOULEVARD MONTRÉAL-TORONTO

**ARTICLE 211 - Description**  
Le secteur du boulevard Montréal-Toronto est situé sur le boulevard Bouchard, entre l’avenue Dorval et l’avenue Martin. Il a été identifié comme étant un secteur de redéveloppement ou de requalification, dû notamment à sa localisation en bordure de l’autoroute 20.

Le secteur est composé de bâtiments de grand gabarit, faisant contraste avec les secteurs résidentiels situés à l’arrière, eux-mêmes constitués d’ensembles homogènes formés de maisons unifamiliales. Les composantes architecturales dominantes sont notamment les toits plats et les traitements de façade en maçonnerie.

**ARTICLE 212 - Travaux assujettis**  
Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d’un bâtiment principal;
- › Les modifications de l’apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l’actuel;
- › L’aménagement ou le réaménagement des terrains situés en cour avant de plus de 250 m².
- › Les travaux de lotissement.



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 213 - Objectif d’aménagement

Implanter des aménagements favorisant l’insertion harmonieuse des nouvelles constructions auprès des quartiers résidentiels de basse densité par le biais de projets au cadre bâti dense marqués par une haute qualité architecturale et environnementale.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 214 - Lotissement

- › La mise en place d’un réseau de liens actifs continus (pistes cyclables, sentiers multifonctionnels, trottoirs, etc.) et d’espaces publics (parcs, espaces verts, places publiques) ainsi qu’un partage équitable entre ces modes et la voiture sont priorités.

› La largeur des lots le long des voies publiques est en relation étroite avec les bâtiments qui y sont construits, de façon à créer un cadre urbain dense.

› Lors d’une subdivision, l’orientation, la superficie et les dimensions des terrains maximisent le nombre de lots ayant front sur les voies publiques en fonction du type d’usage et des superficies des bâtiments, de manière à créer un front bâti continu et assurer un rythme des façades à l’échelle des piétons.
- › L’utilisation de murs aveugles sur les voies publiques est limitée.

› La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.

› La conception prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du/des bâtiment(s). Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est envisagé.

› La pente de l’entrée des garages ou des aires de stationnement intérieures est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.

ARTICLE 217 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions et l’emplacement assurent un éclairage optimal des espaces de vie ainsi qu’une circulation d’air naturelle. Les ouvertures des façades créent un ensemble visuel cohérent avec les autres bâtiments.

› L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).

› Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés.

› Un choix de vitrage avec une qualité sonore supérieure, un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 215 - Mode d’implantation et volumétrie

- › La construction offre une transition d’échelle appropriée avec les quartiers avoisinants.

› L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

› La construction prévoit le retrait des étages supérieurs afin d’assurer le rythme dans les façades et diminuer l’effet de masse.

ARTICLE 216 - Traitement architectural

- › La construction dispose de sa propre signature architecturale et sa conception vise la qualité et la singularité

› La façade du nouveau bâtiment limite les vides et les discontinuités dans la trame urbaine

ARTICLE 218 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

› Les toits verts et les matériaux dont l’indice de réflectance solaire (IRS) est d’au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorités, à l’exception d’une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

› Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse afin d’assurer un rythme du front bâti.

› L’utilisation d’une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d’une part la pénétration des rayons du soleil l’été et d’autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 219 - Aménagements extérieurs

- › Les aménagements extérieurs prévoient des espaces publics intégrant du mobilier urbain implanté stratégiquement et en quantité suffisante ainsi que des équipements pour vélos, tels que des supports et des stations de réparation.

› L’aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d’entretien et de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.

› Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture et les aménagements paysagers.

› La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cour avant est favorisée et met en valeur le bâtiment.

› Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées de façon à réduire les surfaces minérales. Dans le cas d’un stationnement extérieur, les surfaces perméables sont prioritées. Le stationnement est situé à l’arrière des bâtiments de façon à favoriser l’attractivité des façades sur la voie publique.

- › Les espaces de stationnement extérieurs sont configurés de manière à permettre l’écoulement des eaux pluviales vers des lieux de rétention naturelle (jardin de pluie, bande de végétation filtrante, noues, etc.).

› Le partage des aires de stationnement en fonction des périodes d’achalandage est favorisé. De plus, des cases de stationnement intégrant au moins une borne pour la recharge des voitures électriques ainsi que des cases pour l’autopartage sont prévues.

› Des dispositifs d’éclairage sont aménagés dans les espaces publics et les aires de stationnement. Ils présentent un aspect visuel harmonisé et la hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l’énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.

› Le projet prévoit l’insertion d’un aménagement dédié à la création d’habitats fauniques (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, îlot de végétation dense, etc.).

› L’aménagement d’une toiture verte et, si possible, d’une toiture bleue, est envisagé sur les bâtiments commerciaux et institutionnels.

› Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l’été.

› Sur l’ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l’infiltration dans le sol est encouragée afin de ralentir l’écoulement des eaux pluviales hors du terrain.

› Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.



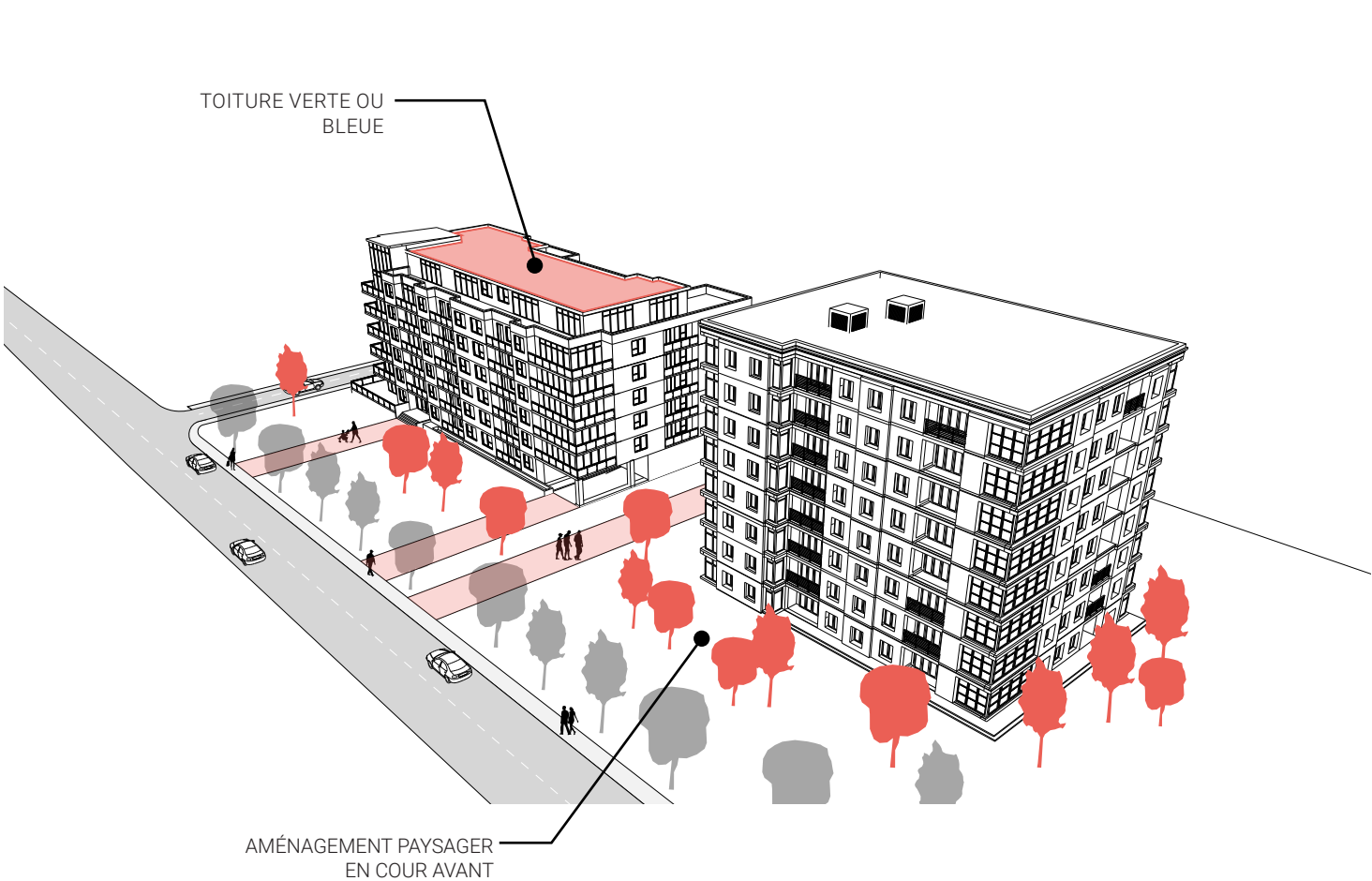


FIGURE 42 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

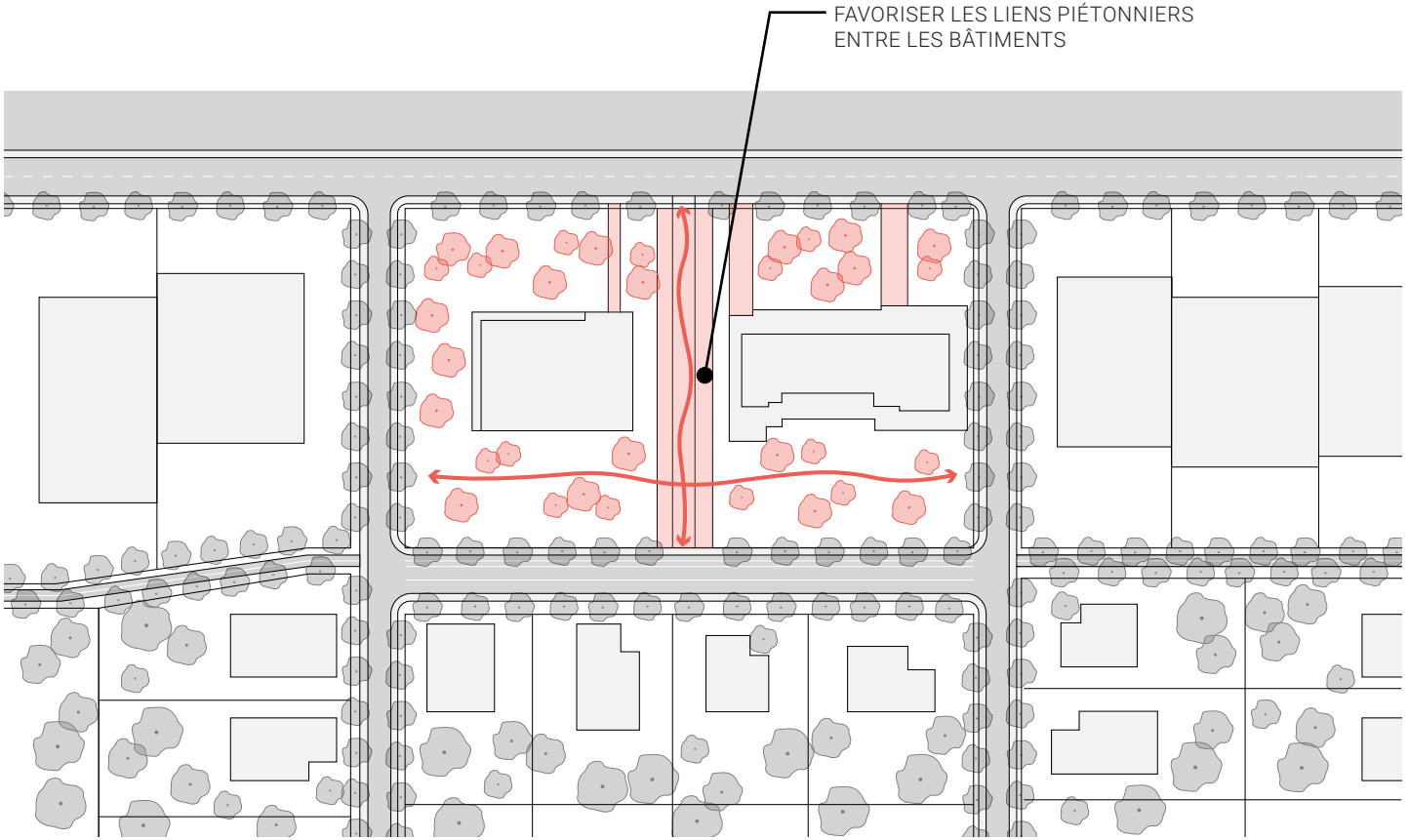


FIGURE 43 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

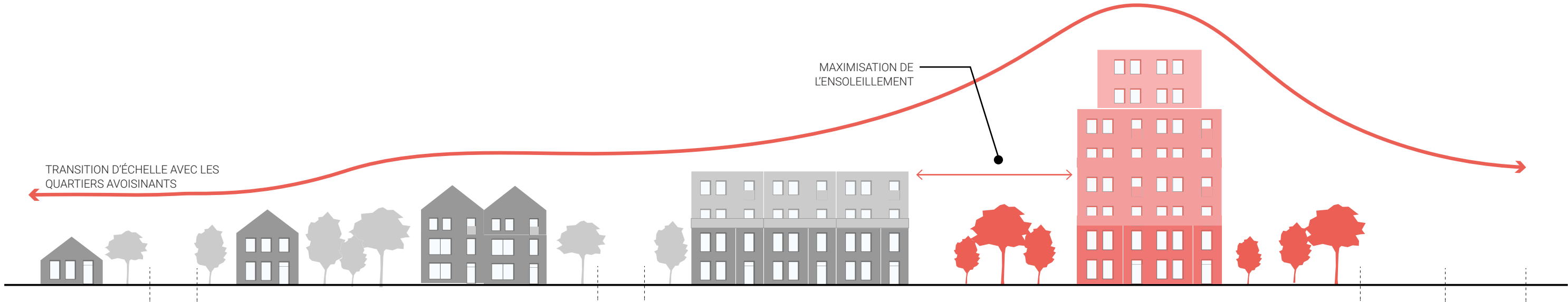


FIGURE 44 ILLUSTRATION EN COUPE DES CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION



ARTICLE 220 - Objectif d’aménagement

Planter des aménagements favorisant l’insertion harmonieuse des nouvelles constructions auprès des quartiers résidentiels de basse densité tout en favorisant des projets de plus haute densité.

SOUS-SECTION 2

AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 221 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation de l’agrandissement favorise la préservation de la végétation existante.
- › L’agrandissement est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume s’harmonisant aux autres bâtiments du secteur.
- › L’implantation tient compte du positionnement des bâtiments accessoires sur le site et de leur accessibilité.
- › L’agrandissement s’intègre convenablement en termes de formes, de gabarit et de hauteur au bâtiment principal afin d’assurer une cohérence visuelle dans son ensemble.
- › L’implantation et l’orientation de l’agrandissement maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 222 - Traitement architectural

- › Dans le cas d’un agrandissement en hauteur, la volumétrie ne porte pas atteinte à l’ensoleillement naturel dans les rues et sur les bâtiments ou cours adjacents.
- › L’agrandissement favorise une intégration architecturale harmonieuse lorsque sa conception est plus moderne.
- › Dans le cas d’un agrandissement prenant la forme d’un garage, la pente de l’entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment..

ARTICLE 223 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des proportions et un emplacement des ouvertures qui permettent une circulation d’air naturelle.
- › Le cas échéant, l’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).

- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Un choix de vitrage avec une qualité sonore supérieure, un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 224 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Des normes d’efficacité énergétique sont intégrées au projet d’agrandissement.
- › Les toits verts et les matériaux dont l’indice de réflectance solaire (IRS) est d’au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l’exception d’une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › Les matériaux de revêtement extérieur s’harmonisent avec les matériaux des bâtiments existants.
- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse afin d’assurer un rythme du front bâti.
- › L’utilisation d’une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d’une part la pénétration des rayons du soleil l’été et d’autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 225 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture et les aménagements paysagers.
- › Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées de façon à réduire les surfaces minérales. Dans le cas d’un stationnement extérieur, les surfaces perméables sont priorisées. Le stationnement est situé à l’arrière des bâtiments de façon à favoriser l’attractivité des façades sur la voie publique.

- › Des dispositifs d’éclairage sont aménagés dans les aires de stationnement et dans les sentiers piétons menant au bâtiment. Ils présentent un aspect visuel harmonisé. La hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité et privilégient l’énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux
- › L’aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d’entretien et de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › L’aménagement d’une toiture verte et, si possible, d’une toiture bleue, est envisagée sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Une zone tampon est créée entre l’autoroute 20 et l’agrandissement afin d’atténuer le bruit de la circulation pour les nouveaux usages résidentiels. Cette zone est végétalisée par une plantation dense d’arbres.
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l’été.
- › Sur l’ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l’infiltration dans le sol sont encouragées afin de ralentir l’écoulement des eaux pluviales hors du terrain.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.

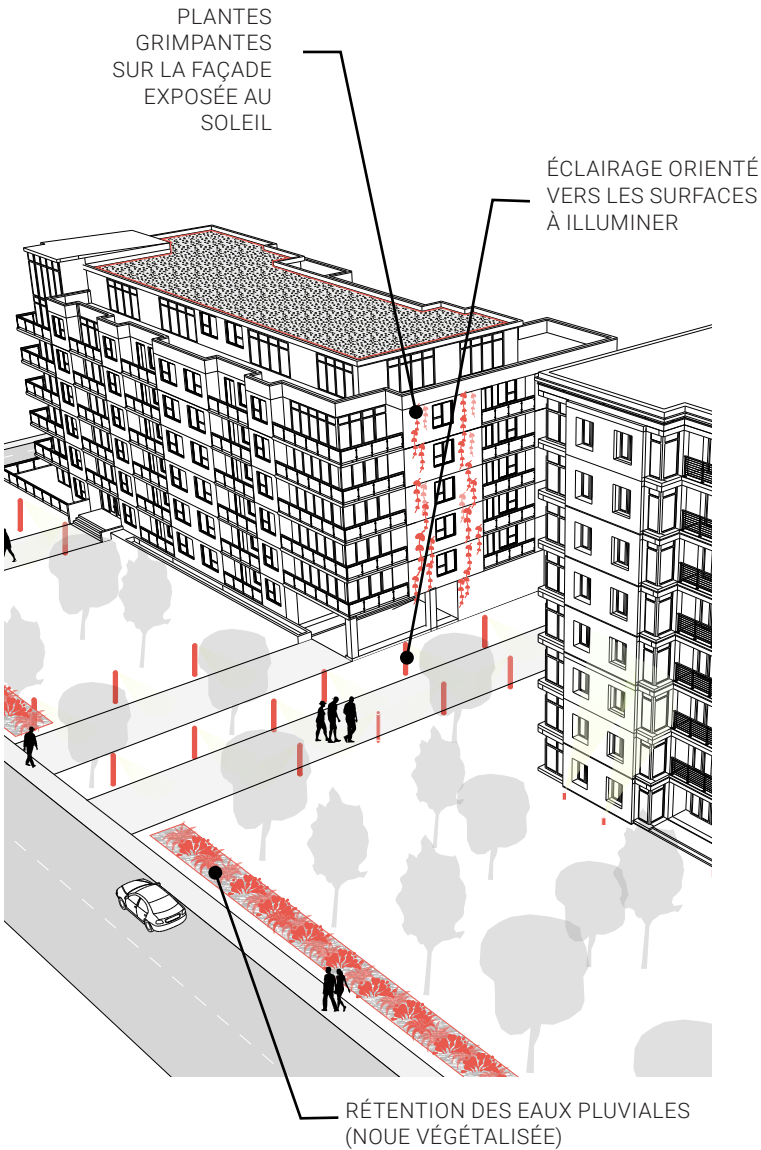


FIGURE 45 CRITÈRES D’AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

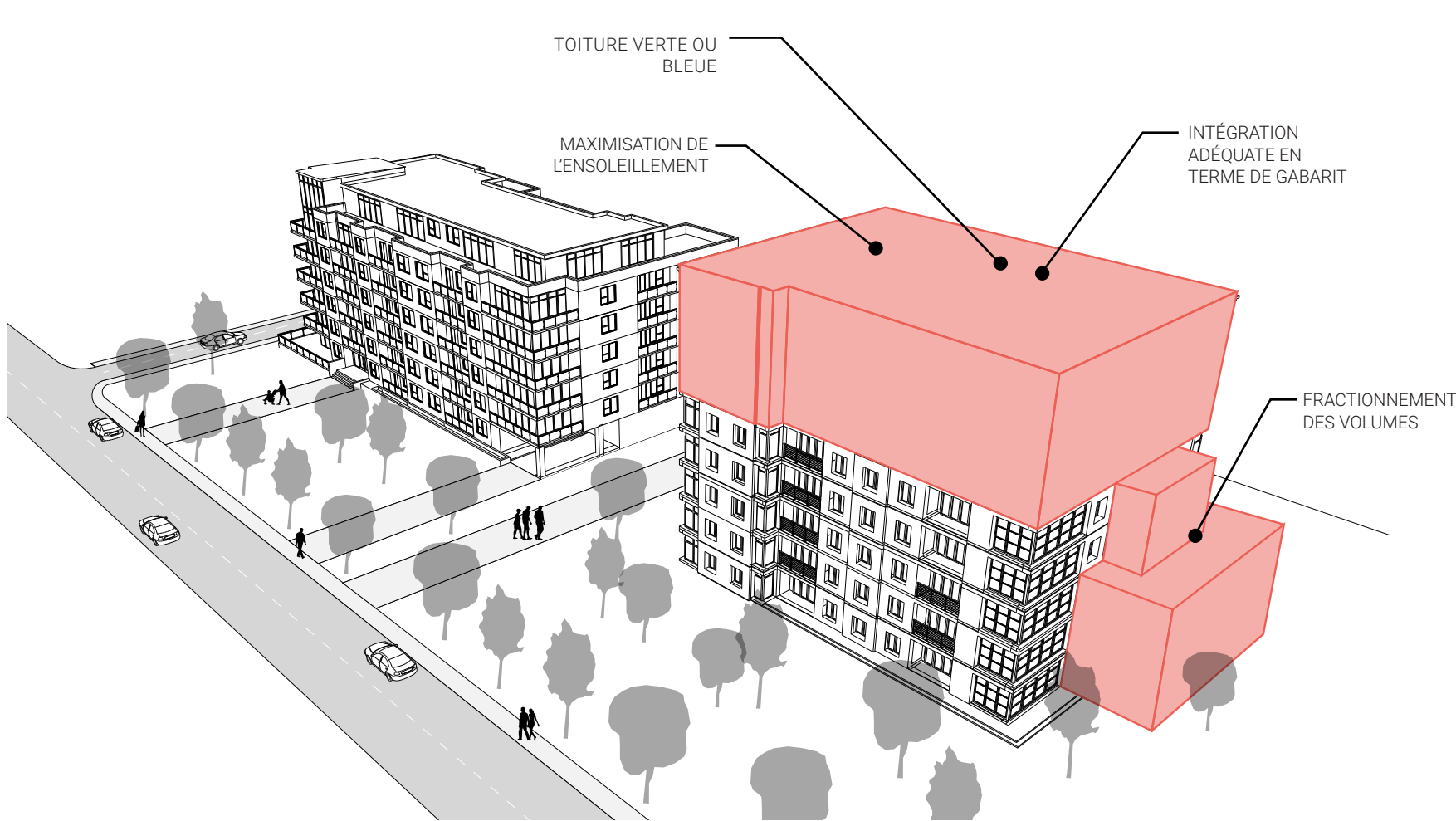


FIGURE 46 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

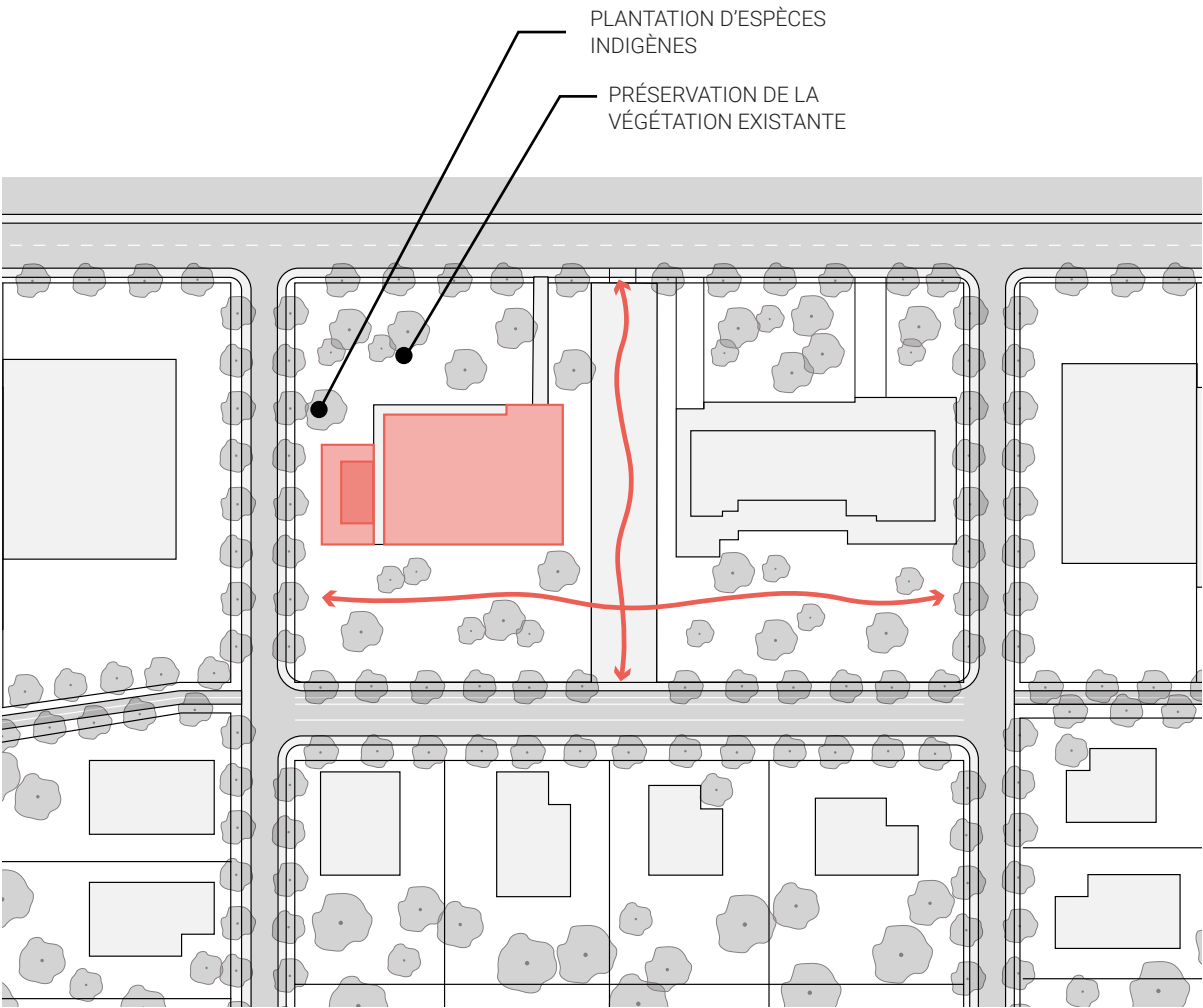


FIGURE 47 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN



# SECTION 6a.

## SECTEUR AUTOROUTE 20 ET BOULEVARD BOUCHARD

**ARTICLE 226 - Description**

Ce secteur s’insère dans le triangle délimité par l’autoroute 20, le boulevard Bouchard et la limite est du périmètre de la ville de Dorval. Il s’agit d’un secteur résidentiel qui inclut des habitations multifamiliales de trois (3) étages, avec un (1) ou deux (2) bâtiments résidentiels de six (6) étages. La plupart de ces ensembles résidentiels s’implantent en projets intégrés avec des espaces communs, incluant notamment des espaces verts et des aires de stationnement. La pointe ouest de ce secteur se caractérise par des bâtiments commerciaux isolés de grand gabarit qui s’insèrent à proximité de larges espaces minéralisés.

Ce secteur est identifié comme étant à redévelopper vu la présence de plusieurs terrains sous-utilisés et pour lesquels la superficie offre un haut potentiel d’optimisation.

**ARTICLE 227 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d’un bâtiment principal;
- › Les modifications de l’apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l’actuel;
- › L’aménagement ou le réaménagement des terrains situés en cour avant de plus de 250 m².
- › Les travaux de lotissement.



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 228 - Objectif d’aménagement

Veiller à la densification du secteur dans le respect des quartiers résidentiels existants et des quartiers riverains, tout en offrant aux résidents, actuels et futurs, un milieu de vie complet, convivial et à échelle humaine.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 229 - Lotissement

- › La mise en place d’un réseau de liens actifs continus (pistes cyclables, sentiers multifonctionnels, trottoirs, etc.) ainsi qu’un partage équitable entre ces modes et la voiture sont priorités.
- › La largeur des lots le long des voies publiques est en relation étroite avec les bâtiments qui y sont construits, de façon à créer un cadre urbain dense.
- › Lors d’une subdivision, l’orientation, la superficie et les dimensions des terrains maximisent le nombre de lots ayant front sur les voies publiques en fonction du type d’usage et des superficies des bâtiments, de manière à créer un front bâti continu et assurer un rythme des façades à l’échelle des piétons.
- › Des parcs ou espaces verts en nombre suffisant et d’une superficie adéquate sont prévus. L’emplacement des parcs et des espaces verts proposés prend en considération les contraintes anthropiques liées à l’autoroute 20, aux voies de desserte et à l’avenue Dorval de manière à assurer son accessibilité.

ARTICLE 230 - Mode d’implantation et volumétrie

- › La construction respecte la hauteur prescrite au règlement de zonage et s’insère en cohérence avec les constructions avoisinantes.
- › La construction s’implante en alignement avec les bâtiments voisins afin de renforcer la perspective de rue tout en harmonisant les implantations par rapport à l’emprise publique.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 231 - Traitement architectural

- › Un traitement de façade attrayant et de qualité qui participe au dynamisme et l’embellissement du domaine public dans le secteur est encouragé.
- › Un traitement architectural contemporain qui minimise les détails architecturaux et préserve l’aspect sobre du quartier est favorisé.
- › La conception intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du/des bâtiment(s). Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est envisagé.
- › La pente de l’entrée des garages ou des aires de stationnement intérieures est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.

ARTICLE 232 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions et l’emplacement assurent un éclairage optimal des espaces de vie ainsi qu’une circulation d’air naturelle. Les ouvertures des façades créent un ensemble visuel cohérent avec les autres bâtiments.
- › Les ouvertures sont harmonisées à travers la symétrie et l’alignement et la diversité de tailles est minimisée. Le style, les teintes et les matériaux des ouvertures s’agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Les ouvertures sont orientées le plus possible vers l’emprise publique afin de l’animer et d’assurer son encadrement et sa sécurité.
- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec une qualité sonore supérieure, un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 233 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les matériaux choisis pour une nouvelle construction sont harmonisés avec ceux des bâtiments voisins et le nombre de matériaux de revêtement extérieur est limité.
- › Les toits verts et les matériaux dont l’indice de réflectance solaire (IRS) est d’au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorités, à l’exception d’une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L’utilisation d’une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d’une part la pénétration des rayons du soleil l’été et d’autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 234 - Aménagements extérieurs

- › Les aménagements extérieurs prévoient des espaces publics intégrant du mobilier urbain implanté stratégiquement et en quantité suffisante ainsi que des équipements pour vélos, tels que des supports et des stations de réparation.
- › L’aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d’entretien et de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Les aires de stationnement intérieures ou végétalisées en arrière-lot sont privilégiées de manière à atténuer leur impact visuel.
- › Le partage des aires de stationnement en fonction des périodes d’achalandage est favorisé. De plus, des cases de stationnement intégrant au moins une borne pour la recharge des voitures électriques ainsi que des cases pour l’autopartage sont prévues.

- › Les espaces de stationnement extérieurs sont configurés de manière à permettre l’écoulement des eaux pluviales vers des lieux de rétention naturelle (jardin de pluie, bande de végétation filtrante, noues, etc.).
- › Les arbres existants sont préservés et de nouveaux arbres qui favorisent le verdissement et contribuent à la qualité du milieu de vie du secteur sont plantés.
- › Une zone tampon est créée entre l’autoroute 20 et la construction afin d’atténuer le bruit de la circulation pour les nouveaux usages résidentiels. Cette zone est végétalisée par une plantation dense d’arbres.
- › Les dispositifs d’éclairage sur le terrain présentent un aspect visuel harmonisé et leur hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l’énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux..
- › Sur l’ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l’infiltration dans le sol sont encouragées afin de ralentir l’écoulement des eaux pluviales hors du terrain.
- › Le projet prévoit l’insertion d’un aménagement dédié à la création d’habitats fauniques (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, îlot de végétation dense, etc.).
- › L’aménagement d’une toiture verte et, si possible, d’une toiture bleue, est envisagé sur les bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l’été.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.



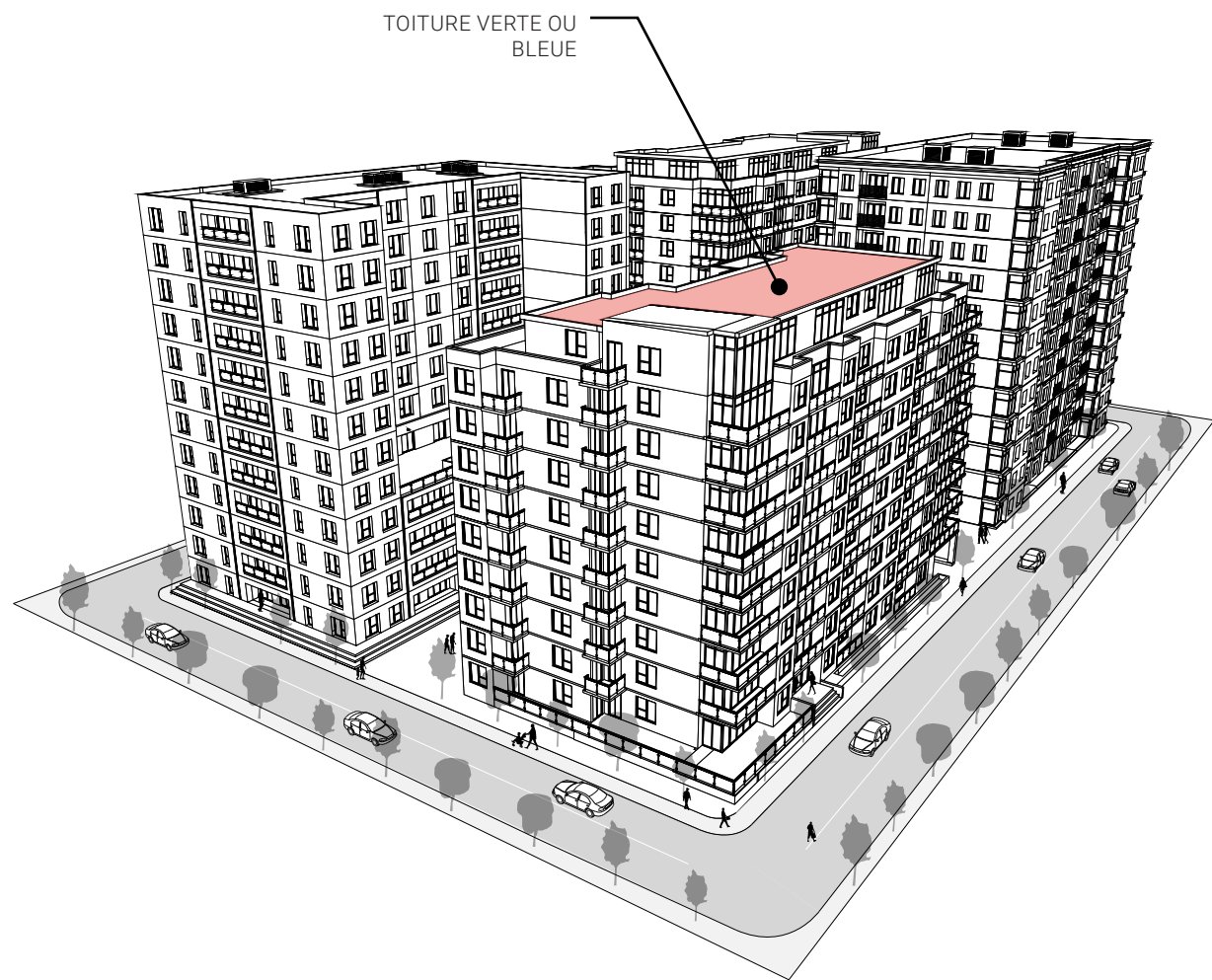


FIGURE 48 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

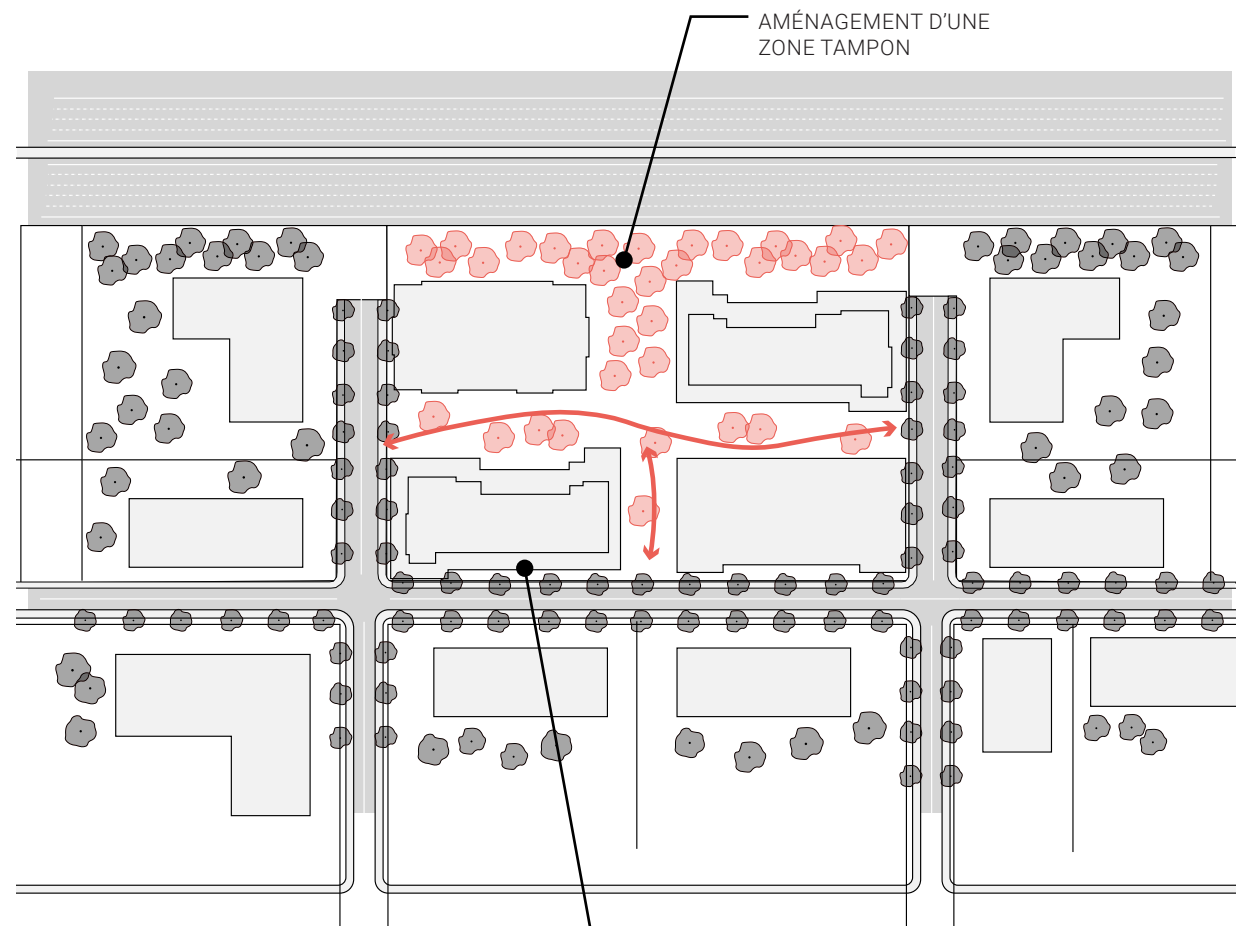


FIGURE 49 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

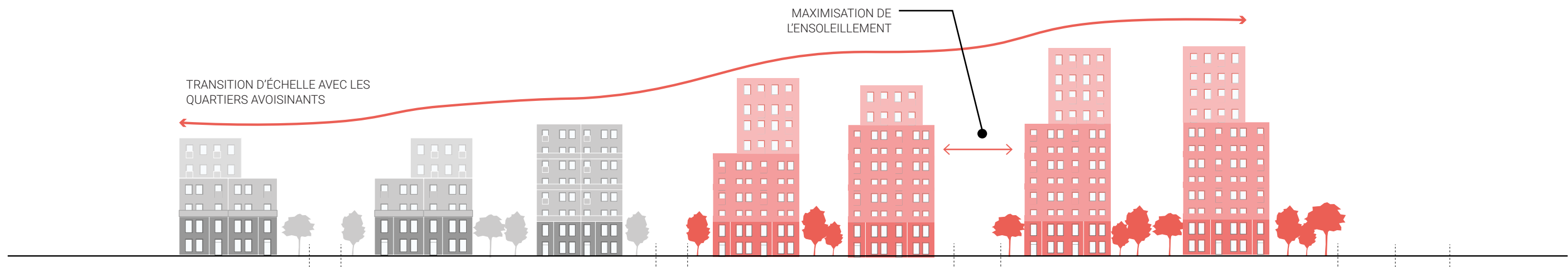


FIGURE 50 ILLUSTRATION EN COUPE DES CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 235 - Objectif d'aménagement

Concevoir un agrandissement de façon à conserver l'importance du gabarit du bâtiment principal et à le mettre en valeur, le tout, dans un souci d'intégration harmonieuse relativement à sa volumétrie, son traitement architectural et sa matérialité.

SOUS-SECTION 2  
AGRANDISSEMENT

ARTICLE 236 - Mode d'implantation et volumétrie

- › La végétation existante et le positionnement des bâtiments accessoires sur le site et leur accessibilité lors d'un agrandissement sont pris en compte.
- › Un agrandissement vers l'arrière ou en retrait sur le côté est privilégié afin de préserver l'intégrité de la façade principale du bâtiment existant.
- › La hauteur de l'agrandissement ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- › L'implantation et l'orientation de l'agrandissement maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Elles altèrent le moins possible l'ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 237 - Traitement architectural

- › Le style architectural du projet d'agrandissement s'harmonise avec le bâtiment existant et les autres bâtiments du secteur.
- › Le gabarit et le traitement architectural contribuent à la cohérence de l'ensemble bâti.
- › Les éléments décoratifs et utilitaires ont des proportions et un traitement architectural similaires à ceux du/des bâtiment(s) existant(s).
- › Dans le cas d'un agrandissement en hauteur, la volumétrie ne porte pas atteinte à l'ensoleillement naturel dans les rues et sur les bâtiments ou cours adjacents.
- › Dans le cas d'un agrandissement prenant la forme d'un garage, la pente de l'entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d'eau dans le bâtiment..

ARTICLE 238 - Ouvertures

- › Les ouvertures du projet d'agrandissement sont en continuité, dans leurs proportions et leur emplacement, avec ceux du bâtiment existant.
- › Le cas échéant, l'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec une qualité sonore supérieure, un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 239 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les matériaux du revêtement extérieur s'harmonisent avec ceux des bâtiments existants en termes de forme, de texture et de couleur.
- › L'agrandissement se limite à trois (3) matériaux ou moins sur sa façade.
- › Des normes d'efficacité énergétique sont intégrées au projet d'agrandissement.
- › Les toits verts et les matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l'exception d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d'une part la pénétration des rayons du soleil l'été et d'autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 240 - Aménagements extérieurs

- › L'agrandissement n'engendre pas l'abattage d'arbres, surtout matures ou d'intérêt.
- › Le verdissement et la plantation d'arbres sont encouragés pour tout projet d'agrandissement de manière à ne pas réduire la superficie perméable du lot.
- › Les aires de stationnement intérieures ou végétalisées en arrière-lot sont privilégiées de manière à dissimuler leur impact visuel.
- › Des dispositifs d'éclairage sont aménagés dans les aires de stationnement et dans les sentiers piétons menant au bâtiment. Ils présentent un aspect visuel harmonisé et la hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › L'aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d'entretien et de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagé sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l'été.
- › Sur l'ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l'infiltration dans le sol sont encouragée afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.

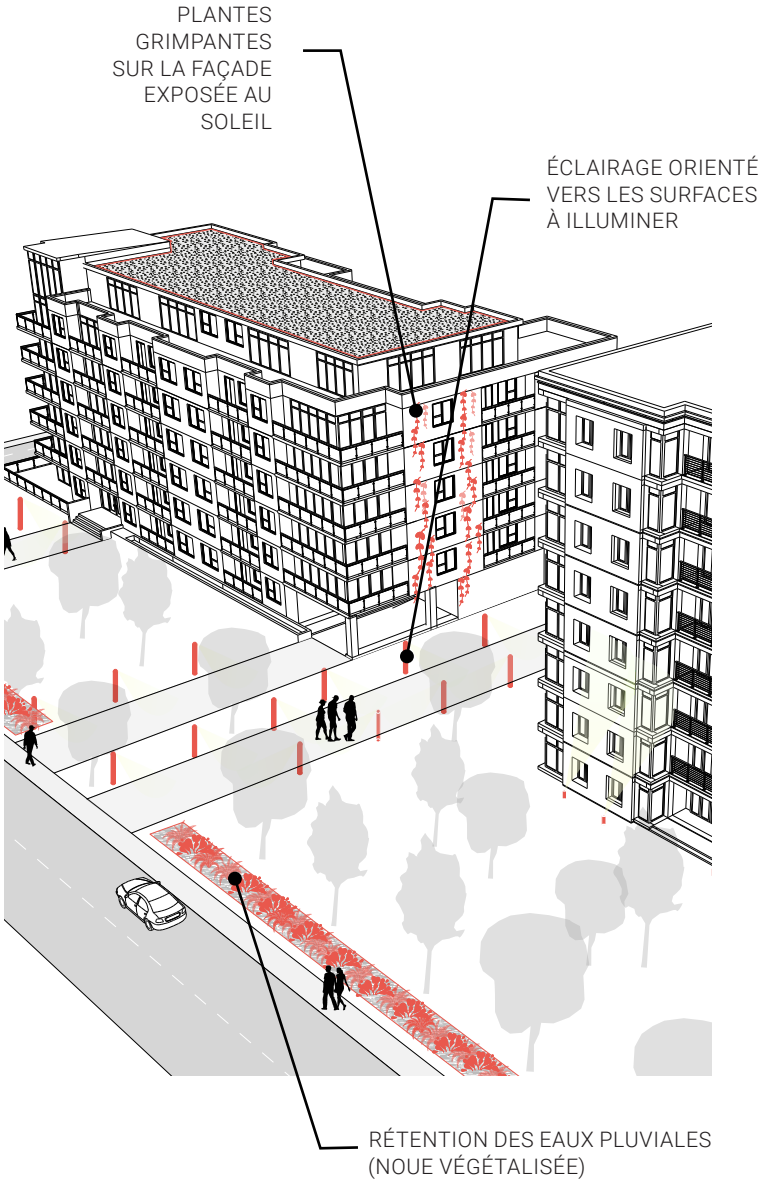


FIGURE 51 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

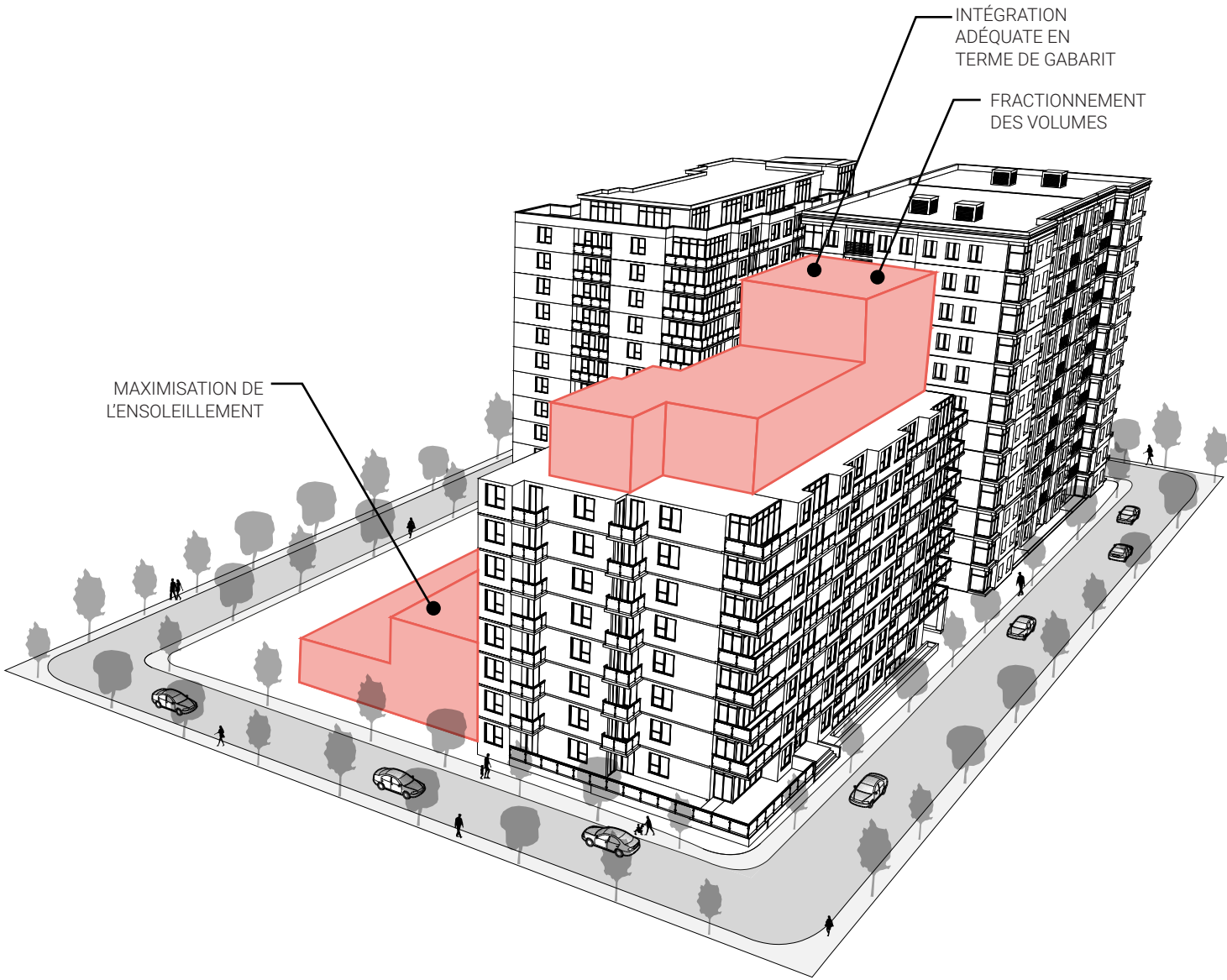


FIGURE 52 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

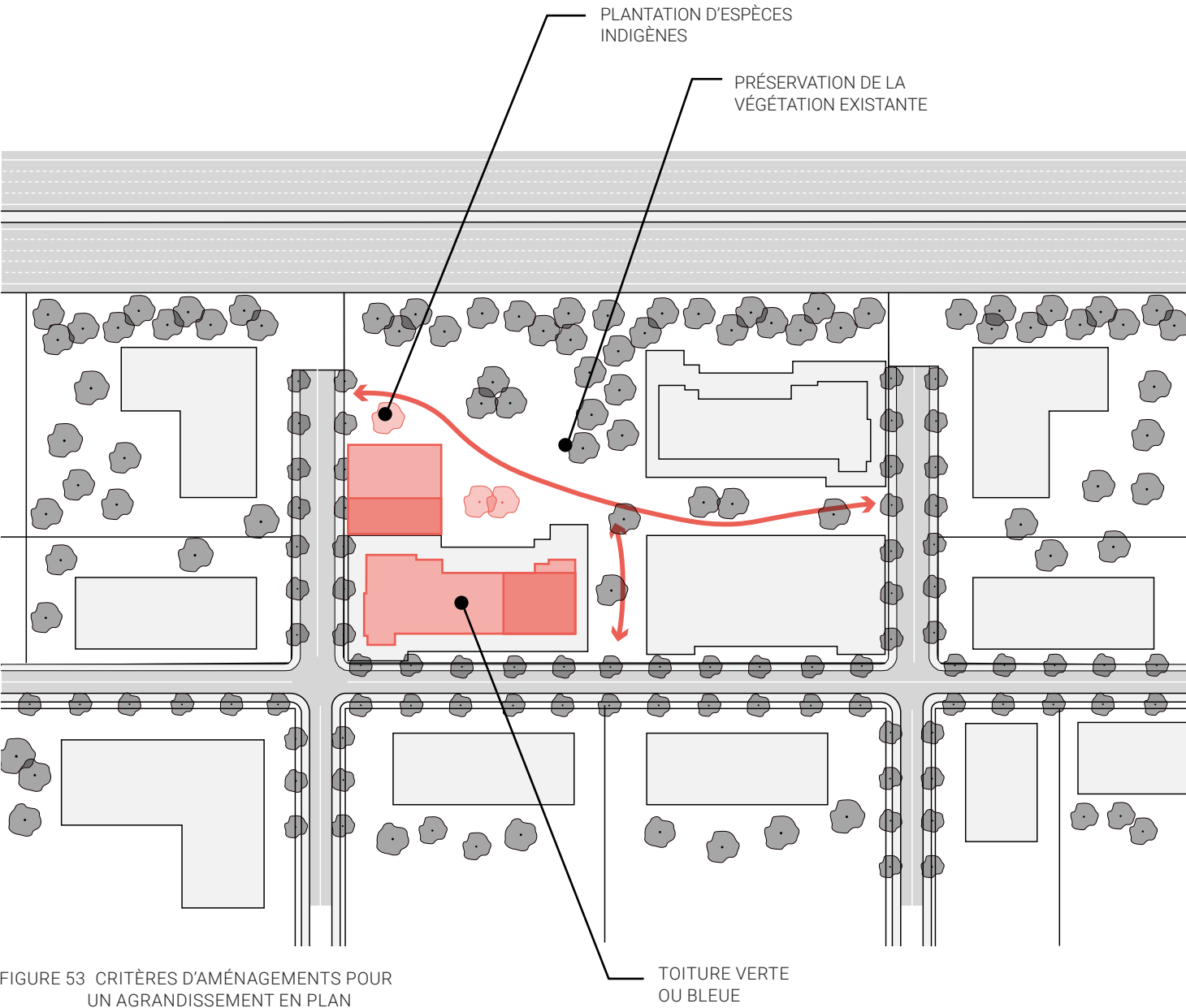


FIGURE 53 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN



# SECTION 6b.

## SECTEUR DU TERRAIN DU 200, BOULEVARD BOUCHARD/OUEST

**ARTICLE 241 - Description**

Le secteur du terrain du 200, boulevard Bouchard/ Ouest englobe le terrain de l'immeuble commercial occupé par Bell, celui du collège Sainte-Anne et le nouveau développement sur l'avenue de l'Académie. Le terrain de l'immeuble Bell présente un intérêt particulier; en effet, ce terrain, où l'on retrouve un bâtiment de six (6) étages entouré d'une vaste aire de stationnement sous-utilisée, est l'un des espaces présentant le plus important potentiel de densification à Dorval. D'ailleurs, sur l'avenue de l'Académie, un nouveau développement, « Le Quatrième », comprend des immeubles multifamiliaux, des maisons de ville ainsi que des maisons unifamiliales.

Ainsi, le fait de poursuivre le redéveloppement de ce secteur constitue à la fois une opportunité en matière de bonification de l'offre de logements, mais aussi de rehaussement du cadre de vie.

**ARTICLE 242 - Travaux assujettis**

Sont assujetties les interventions suivantes :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal;
- › Les modifications de l'apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l'actuel;
- › L'aménagement ou le réaménagement des terrains situés en cour avant de plus de 250 m².
- › Les travaux de lotissement.





# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 243 - objectif d'aménagement

Veiller à la densification du secteur dans le respect des quartiers résidentiels existants et des quartiers riverains, tout en offrant aux résidents, actuels et futurs, un milieu de vie complet, convivial et à échelle humaine.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 244 - Lotissement

- › La mise en place d'un réseau de liens actifs continus (pistes cyclables, sentiers multifonctionnels, trottoirs, etc.) ainsi qu'un partage équitable entre ces modes et la voiture sont priorités.
- › La largeur des lots le long des voies publiques est en relation étroite avec les bâtiments qui y sont construits, de façon à créer un cadre urbain dense.
- › Lors d'une subdivision, l'orientation, la superficie et les dimensions des terrains maximisent le nombre de lots ayant front sur les voies publiques en fonction du type d'usage et des superficies des bâtiments, de manière à créer un front bâti continu et assurer un rythme des façades à l'échelle des piétons.
- › Des parcs ou espaces verts en nombre suffisant et d'une superficie adéquate sont prévus. L'emplacement des parcs et des espaces verts proposés tient compte de l'accessibilité.

ARTICLE 245 - Mode d'implantation et volumétrie

- › Une gradation des hauteurs, allant du plus dense sur le boulevard Bouchard au moins dense près des maisons unifamiliales au sud, dans le secteur du chemin du Bord-du-Lac, est favorisée.
- › Des implantations contiguës qui optimisent l'utilisation de l'espace disponible au redéveloppement sont privilégiées.
- › Les marges avant sont minimisées et l'alignement des constructions sur la rue est privilégié afin que cette dernière soit adéquatement encadrée.
- › L'implantation et l'orientation de la construction maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Elles altèrent le moins possible l'ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 246 - Traitement architectural

- › Un traitement de façade attrayant et de qualité qui participe au dynamisme et à l'embellissement du domaine public dans le secteur est encouragé.
- › Un traitement architectural contemporain qui minimise les détails architecturaux et préserve l'aspect sobre du quartier est favorisé.
- › La conception intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, air pulsé, thermopompe, etc.) afin d'optimiser l'efficacité énergétique.
- › La conception prévoit l'intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du/des bâtiment(s). Un choix d'éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est envisagé.
- › La pente de l'entrée des garages ou des aires de stationnement intérieures est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d'eau dans le bâtiment.

ARTICLE 247 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions et l'emplacement assurent un éclairage optimal des espaces de vie ainsi qu'une circulation d'air naturelle. Les ouvertures des façades créent un ensemble visuel cohérent avec les autres bâtiments.
- › Les ouvertures s'harmonisent à travers la symétrie et l'alignement, et la diversité de tailles est minimisée. Le style, les teintes et les matériaux des ouvertures s'agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Les ouvertures sont orientées le plus possible vers l'emprise publique afin de l'animer et d'assurer son encadrement et sa sécurité.
- › L'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 248 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Le nombre de matériaux de revêtement extérieur est limité.
- › Les matériaux choisis pour une nouvelle construction s'harmonisent avec ceux des bâtiments voisins.
- › Les toits verts et les matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorités, à l'exception d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d'une part la pénétration des rayons du soleil l'été et d'autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 249 - Aménagements extérieurs

- › Les aménagements extérieurs prévoient des pistes cyclables, des sentiers multifonctionnels et des espaces publics incluant du mobilier urbain implanté stratégiquement et en quantité suffisante, de même que des équipements pour vélos, tels que des supports et des stations de réparation.
- › L'aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d'entretien et de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Les arbres existants sont préservés et de nouveaux arbres qui favorisent le verdissement et contribuent à la qualité du milieu de vie du secteur sont plantés.

- › Les aires de stationnement intérieures ou végétalisées en arrière-lot sont privilégiées de manière à atténuer leur impact visuel. Le nombre d'entrées charretières sur le boulevard Bouchard est réduit par le biais d'entrées partagées.
- › Le partage des aires de stationnement en fonction des périodes d'achalandage est favorisé. De plus, des cases de stationnement intégrant au moins une borne pour la recharge des voitures électriques ainsi que des cases pour l'autopartage sont prévues.
- › Les dispositifs d'éclairage sur le terrain présentent un aspect visuel harmonisé et leur hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › Sur l'ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l'infiltration dans le sol sont encouragées afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain.
- › Le projet prévoit l'insertion d'un aménagement dédié à la création d'habitats fauniques (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, îlot de végétation dense, etc.).
- › Les espaces de stationnement extérieurs sont configurés de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales vers des lieux de rétention naturelle (jardin de pluie, bande de végétation filtrante, noues, etc.).
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagé sur les bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l'été.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.

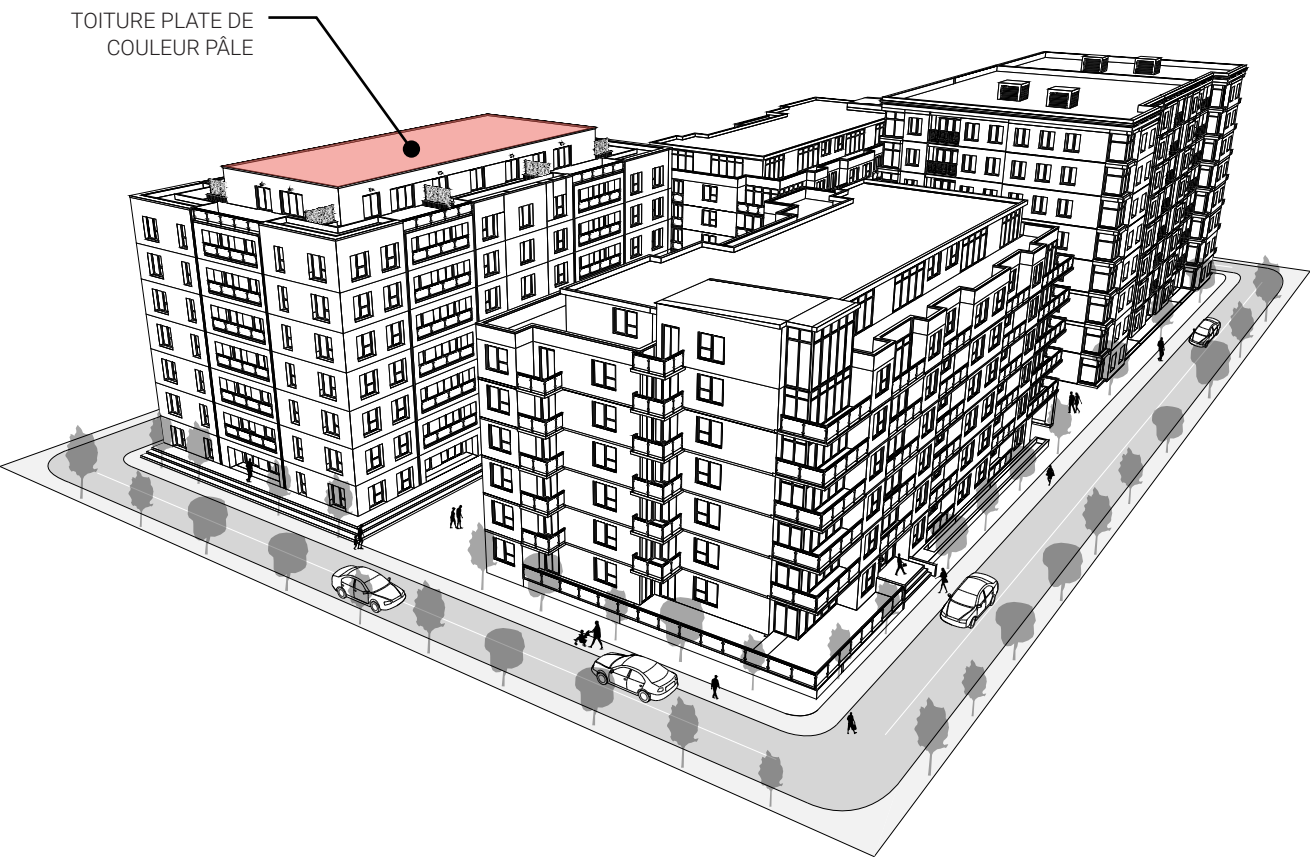


FIGURE 54 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

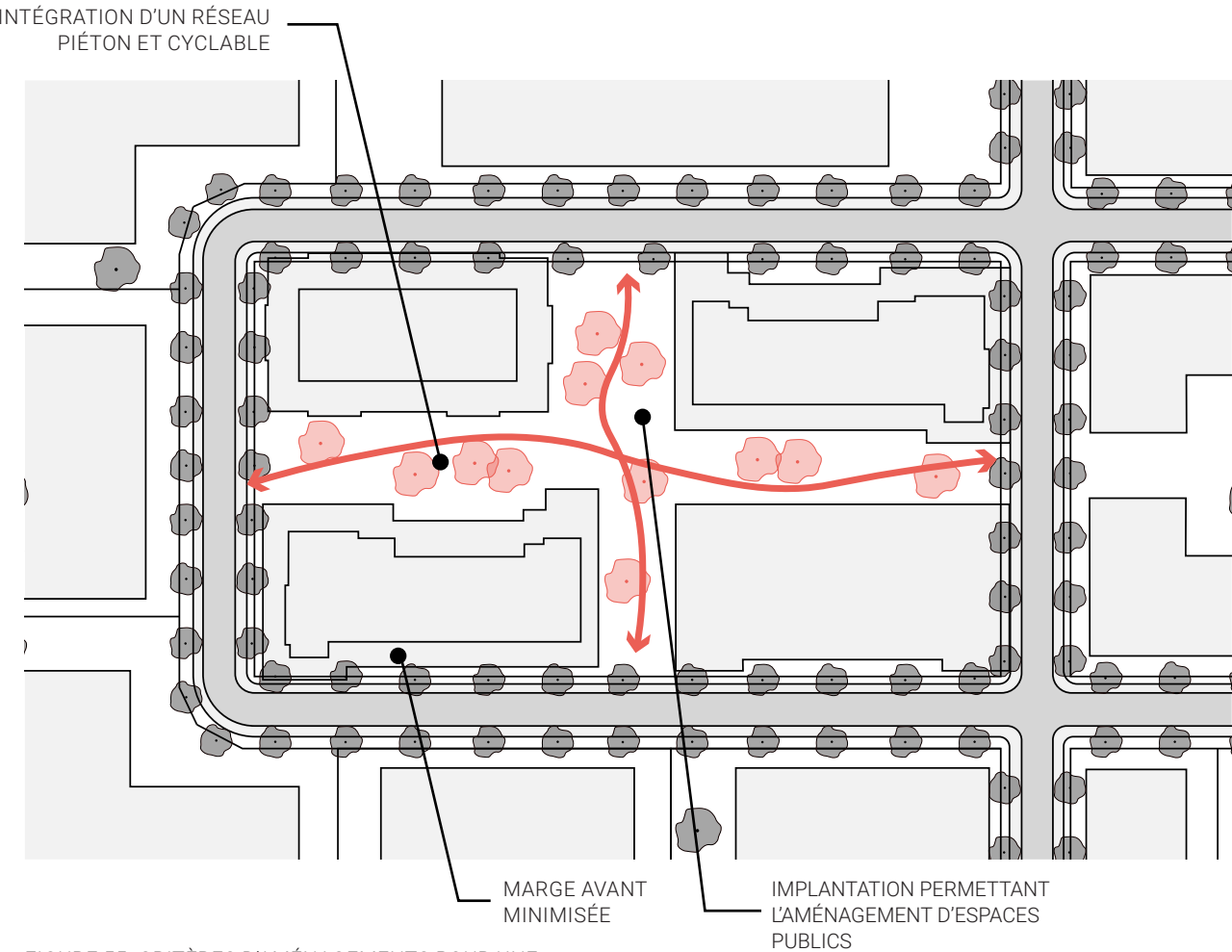


FIGURE 55 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

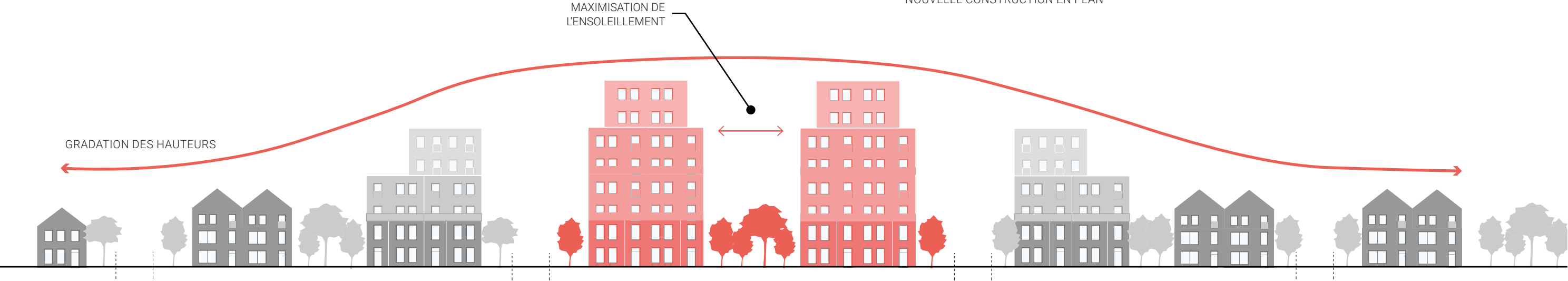


FIGURE 56 ILLUSTRATION EN COUPE DES CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 250 - objectif d'aménagement

Concevoir un agrandissement de façon à conserver l'importance du gabarit du bâtiment principal et à le mettre en valeur, le tout, dans un souci d'intégration harmonieuse relativement à sa volumétrie, son traitement architectural et sa matérialité.

SOUS-SECTION 2

AGRANDISSEMENT

ARTICLE 251 - Mode d'implantation et volumétrie

- › La végétation existante et le positionnement des bâtiments accessoires sur le site et leur accessibilité lors d'un agrandissement sont pris en compte.
- › Un agrandissement vers l'arrière ou en retrait sur le côté est privilégié afin de préserver l'intégrité de la façade principale du bâtiment existant.
- › La hauteur de l'agrandissement ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- › L'implantation et l'orientation de l'agrandissement maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Elles altèrent le moins possible l'ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 252 - Traitement architectural

- › Le style architectural du projet d'agrandissement s'harmonise avec le bâtiment existant et les autres bâtiments du secteur.
- › Un gabarit et un traitement architectural qui contribuent à la cohérence de l'ensemble bâti sont favorisés.
- › Les éléments décoratifs et utilitaires ont des proportions et un traitement architectural similaires à ceux du/des bâtiment(s) existant(s).
- › Dans le cas d'un agrandissement en hauteur, la volumétrie ne porte pas atteinte à l'ensoleillement naturel dans les rues et sur les bâtiments ou cours adjacents.
- › Dans le cas d'un agrandissement prenant la forme d'un garage, la pente de l'entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d'eau dans le bâtiment..

ARTICLE 253 - Ouvertures

- › Les ouvertures du projet d'agrandissement sont en continuité, dans leurs proportions et leur emplacement, avec ceux du bâtiment existant.
- › Le cas échéant, l'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 254 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec ceux des bâtiments existants en termes de forme, de texture et de couleur.
- › L'agrandissement limite le nombre de matériaux sur sa façade.
- › Des normes d'efficacité énergétique sont intégrées au projet d'agrandissement.
- › Les toits verts et les matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l'exception d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d'une part la pénétration des rayons du soleil l'été et d'autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 255 - Aménagements extérieurs

- › L'agrandissement n'engendre pas l'abattage d'arbres, surtout matures ou d'intérêt.
- › Le verdissement et la plantation d'arbres sont encouragés pour tout projet d'agrandissement de manière à ne pas réduire la superficie perméable du lot.
- › Les aires de stationnement intérieures, et dans l'impossibilité, les aires de stationnement extérieures perméables, sont privilégiées.
- › Des dispositifs d'éclairage sont aménagés dans les aires de stationnement et dans les sentiers piétons menant au bâtiment. Ils présentent un aspect visuel harmonisé et la hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux
- › L'aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d'entretien et de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagé sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l'été.
- › Sur l'ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l'infiltration dans le sol sont encouragées afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.

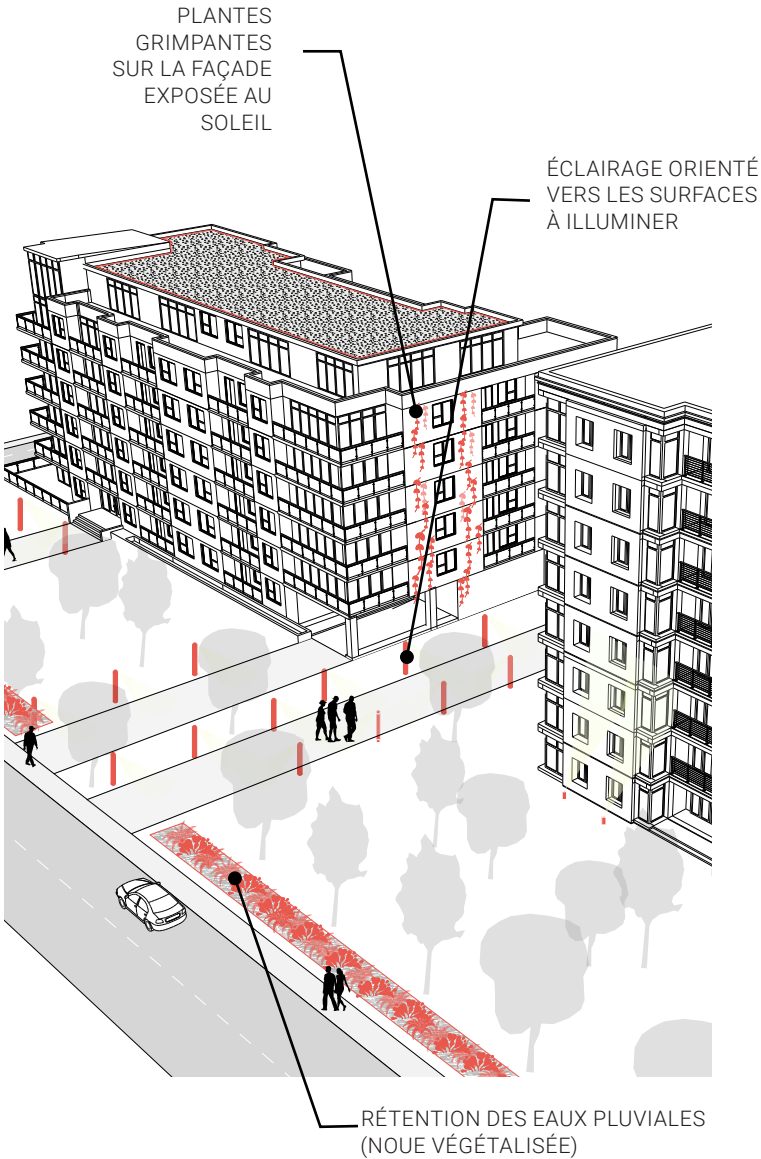


FIGURE 57 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT



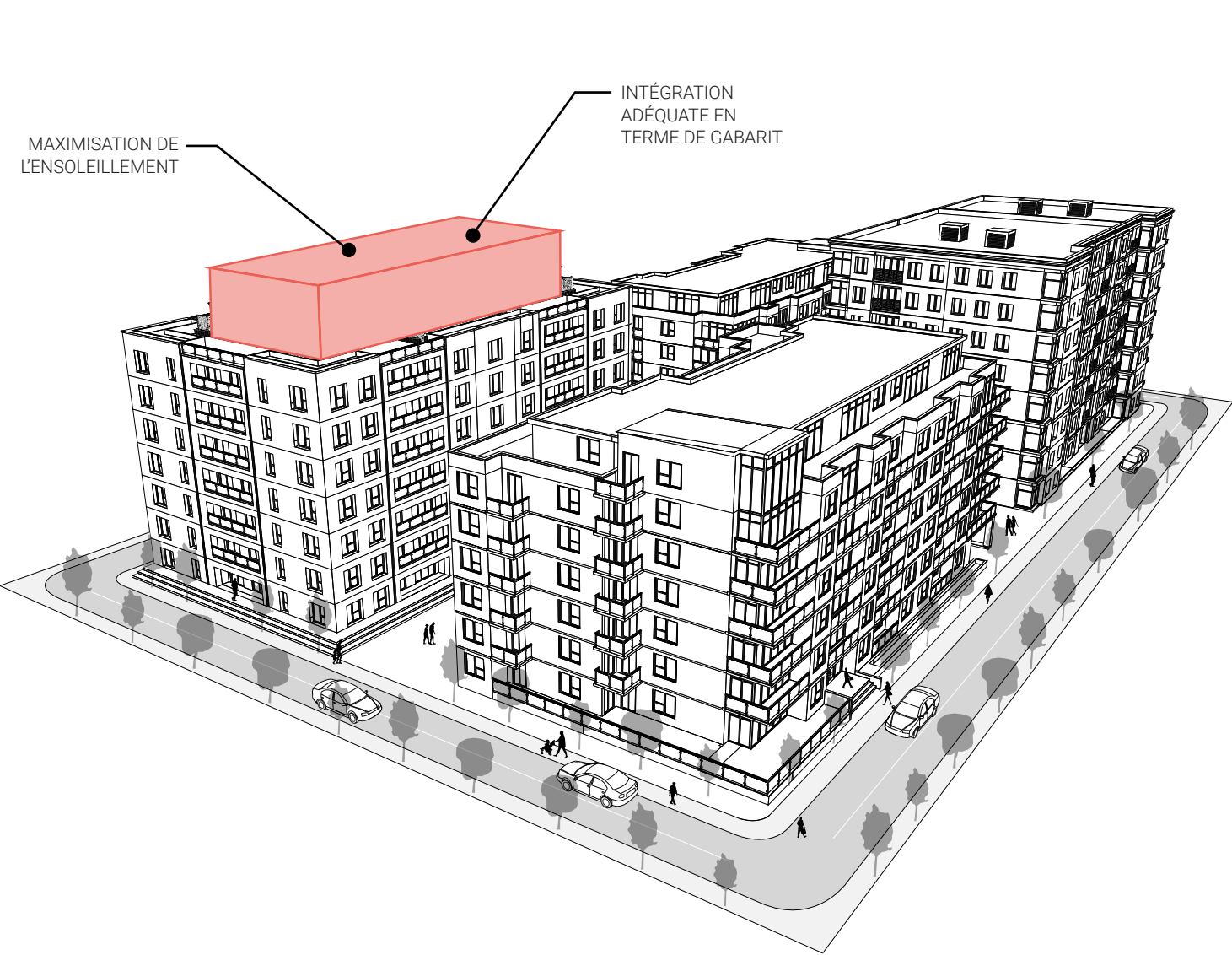


FIGURE 58 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

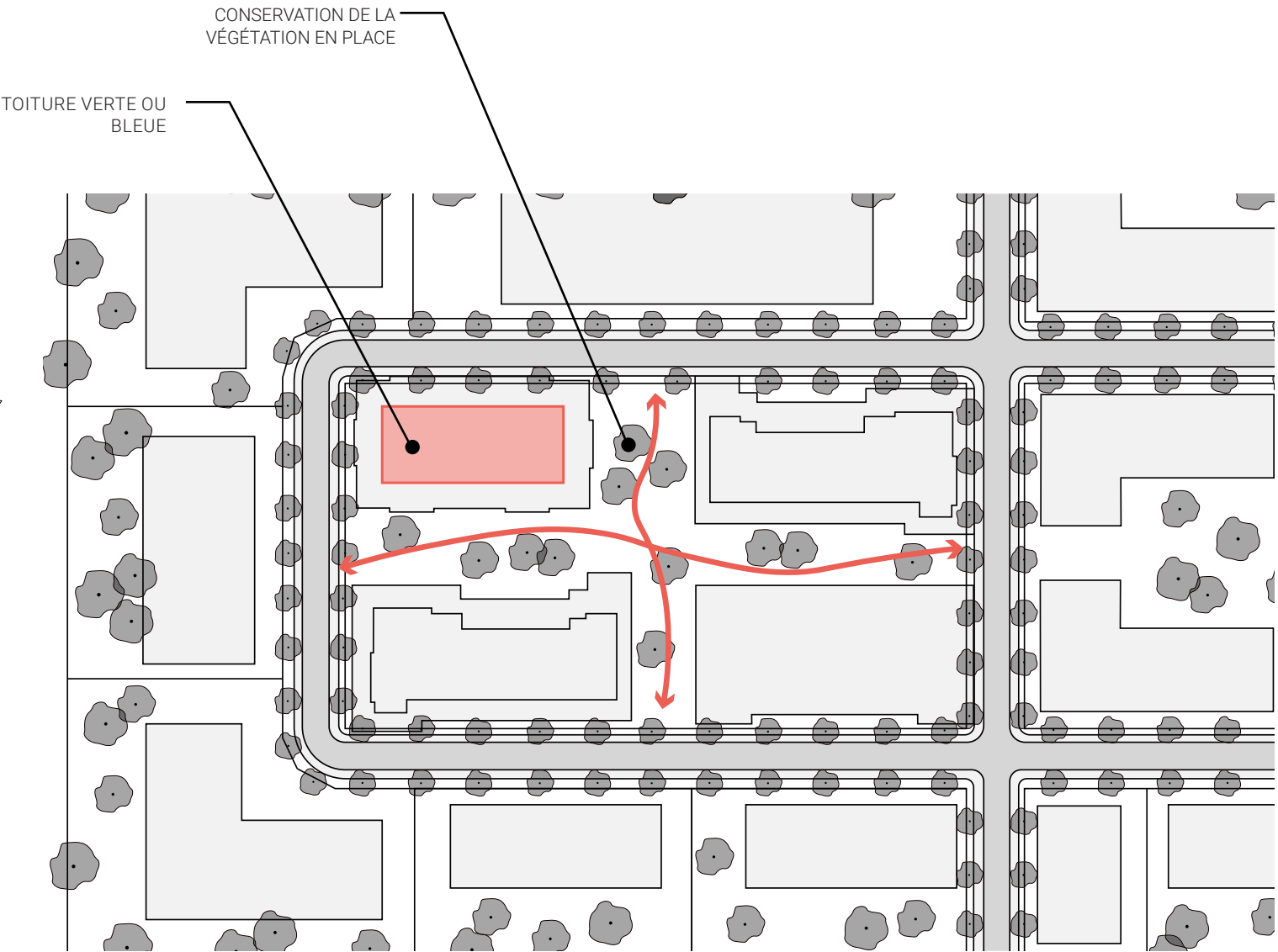


FIGURE 59 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN



# SECTION 7.

## SECTEUR DU PPU DU TRIANGLE MICHEL-JASMIN

**ARTICLE 256 - Description**

Le secteur du PPU du triangle Michel-Jasmin est situé de part et d'autre de l'avenue éponyme, à l'est de la voie de sortie de l'autoroute 20 (sortie 56-0) et au nord de cette dernière. Il est localisé au sud-est de la zone aéroportuaire de Dorval. La trame de rues, bien qu'à angles droits, est peu perméable et offre principalement une desserte selon un axe nord-sud. Le secteur renferme des commerces de nature variée (hôtels, entreprises de transport, restaurants, garages, espaces de stationnement rattachés à l'aéroport Montréal-Trudeau, etc.) et une école de pilotage. Les bâtiments sont, pour la plupart, orientés de manière oblique par rapport aux autoroutes 20 et 520, et prennent généralement la forme de quadrilatères.

Trois orientations sont prévues pour ce secteur :

- 1. Augmenter le verdissement et favoriser le développement de la mobilité active dans le secteur;
- 2. Miser sur une économie circulaire où les activités sont complémentaires;
- 3. Consacrer la pointe ouest aux activités industrielles légères et commerciales générant des nuisances.

**ARTICLE 257 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal;
- › Les modifications de l'apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l'actuel;
- › L'aménagement ou le réaménagement des terrains situés en cour avant de plus de 250 m².
- › Les travaux de lotissement.



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 258 - Objectif d’aménagement

Concevoir un projet de requalification mixte et durable qui répond aux critères de développement durable et d’adaptation aux changements climatiques.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 259 - Lotissement

- › La mise en place d'un réseau de liens actifs continus (pistes cyclables, sentiers multifonctionnels, trottoirs, etc.) ainsi qu'un partage équitable entre ces modes et la voiture sont priorités.
- › La largeur des lots le long des voies publiques est en relation étroite avec les bâtiments qui y sont construits, de façon à créer un cadre urbain dense.
- › Lors d'une subdivision, l'orientation, la superficie et les dimensions des terrains maximisent le nombre de lots ayant front sur les voies publiques en fonction du type d'usage et des superficies des bâtiments, de manière à créer un front bâti continu et assurer un rythme des façades à l'échelle des piétons.
- › Des parcs ou espaces verts en nombre suffisant et d'une superficie adéquate sont prévus. L'emplacement des parcs et des espaces verts proposés tient compte de l'accessibilité.

ARTICLE 260 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L'intégration de la volumétrie est en harmonie avec le tissu urbain existant.
- › La construction prévoit le retrait des étages supérieurs afin d'assurer le rythme dans les façades et diminuer l'effet de masse.
- › L'implantation et l'orientation de la construction maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Elles altèrent le moins possible l'ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 261 - Traitement architectural

- › La construction dispose de sa propre signature architecturale et sa conception vise la qualité et la singularité
- › La façade du nouveau bâtiment limite les vides et les discontinuités dans la trame urbaine
- › L'utilisation de murs aveugles sur les voies publiques est limitée.
- › La conception intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d'optimiser l'efficacité énergétique.
- › La conception prévoit l'intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du/des bâtiment(s). Un choix d'éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est envisagé.
- › La pente de l'entrée des garages ou des aires de stationnement intérieures est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d'eau dans le bâtiment.

ARTICLE 262 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions et l'emplacement assurent un éclairage optimal des espaces de vie ainsi qu'une circulation d'air naturelle. Les ouvertures des façades créent un ensemble visuel cohérent avec les autres bâtiments.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Les usages commerciaux en rez-de-chaussée avec de grandes ouvertures transparentes qui animent le domaine public et participent à sa vitalité sont favorisés.
- › L'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec une qualité sonore supérieure, un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 263 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé
- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse afin d'assurer un rythme du front bâti.
- › Les toits verts et les matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorités, à l'exception d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d'une part la pénétration des rayons du soleil l'été et d'autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 264 - Aménagements extérieurs

- › Les aménagements extérieurs prévoient des espaces publics intégrant du mobilier urbain implanté stratégiquement et en quantité suffisante ainsi que des équipements pour vélos, tels que des supports et des stations de réparation.
- › Le traitement du rez-de-chaussée des bâtiments propose des aménagements paysagers qui favorisent l'attractivité de l'espace public.
- › L'aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d'entretien et de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Les arbres existants sont préservés et de nouveaux arbres qui favorisent le verdissement et contribuent à la qualité du milieu de vie du secteur sont plantés

- › Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées de façon à réduire les surfaces minérales. Dans le cas d'un stationnement extérieur, les surfaces perméables sont prioritées. Le stationnement est situé à l'arrière des bâtiments de façon à favoriser l'attractivité des façades sur la voie publique.
- › Les espaces de stationnement extérieurs sont configurés de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales vers des lieux de rétention naturelle (jardin de pluie, bande de végétation filtrante, noues, etc.).
- › Le partage des aires de stationnement en fonction des périodes d'achalandage est favorisé. De plus, des cases de stationnement intégrant au moins une borne pour la recharge des voitures électriques ainsi que des cases pour l'autopartage sont prévues.
- › Les dispositifs d'éclairage sur le terrain présentent un aspect visuel harmonisé et leur hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › Sur l'ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l'infiltration dans le sol sont encouragées afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain.
- › Le projet prévoit l'insertion d'un aménagement dédié à la création d'habitats fauniques (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, îlot de végétation dense, etc.).
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagé sur les bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l'été.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.



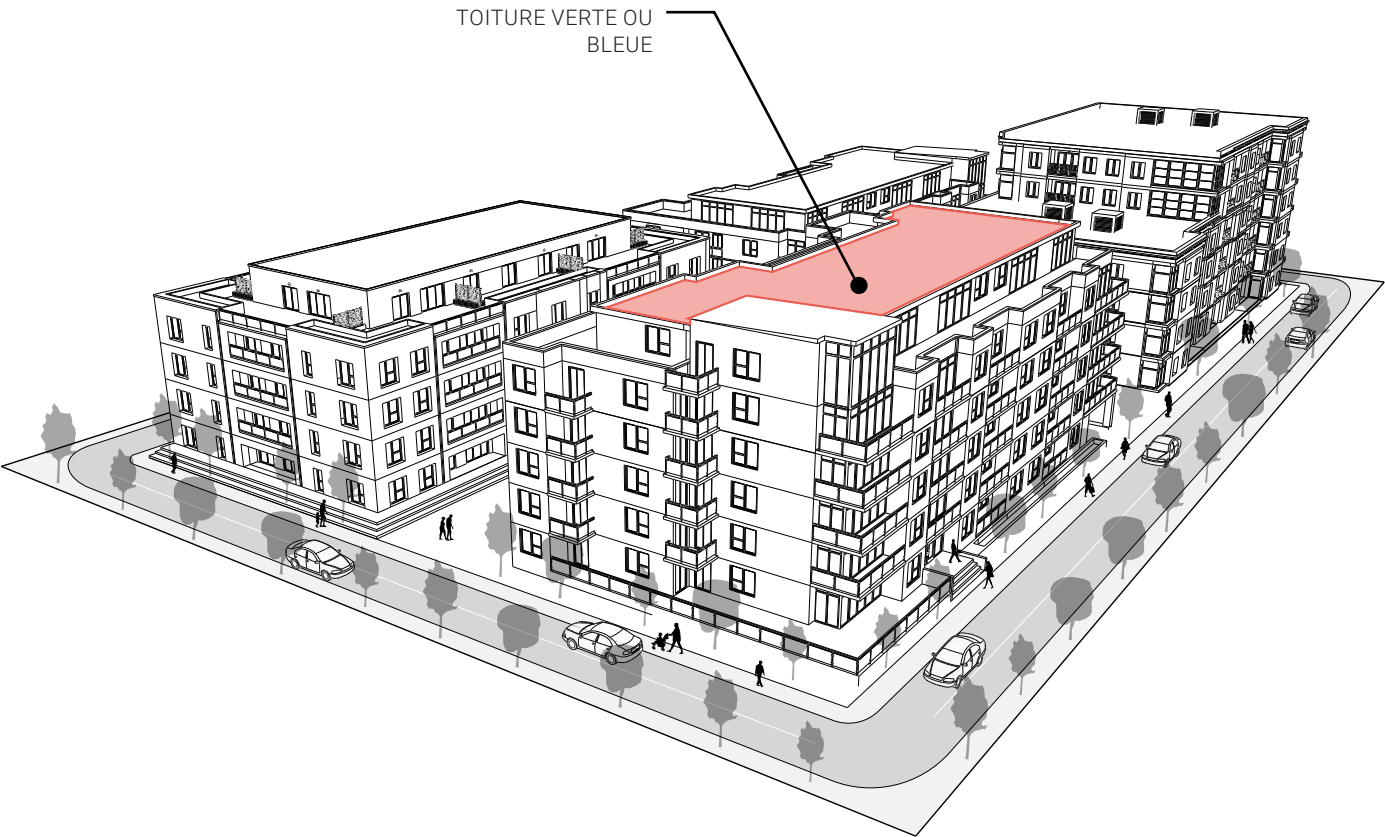


FIGURE 60 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

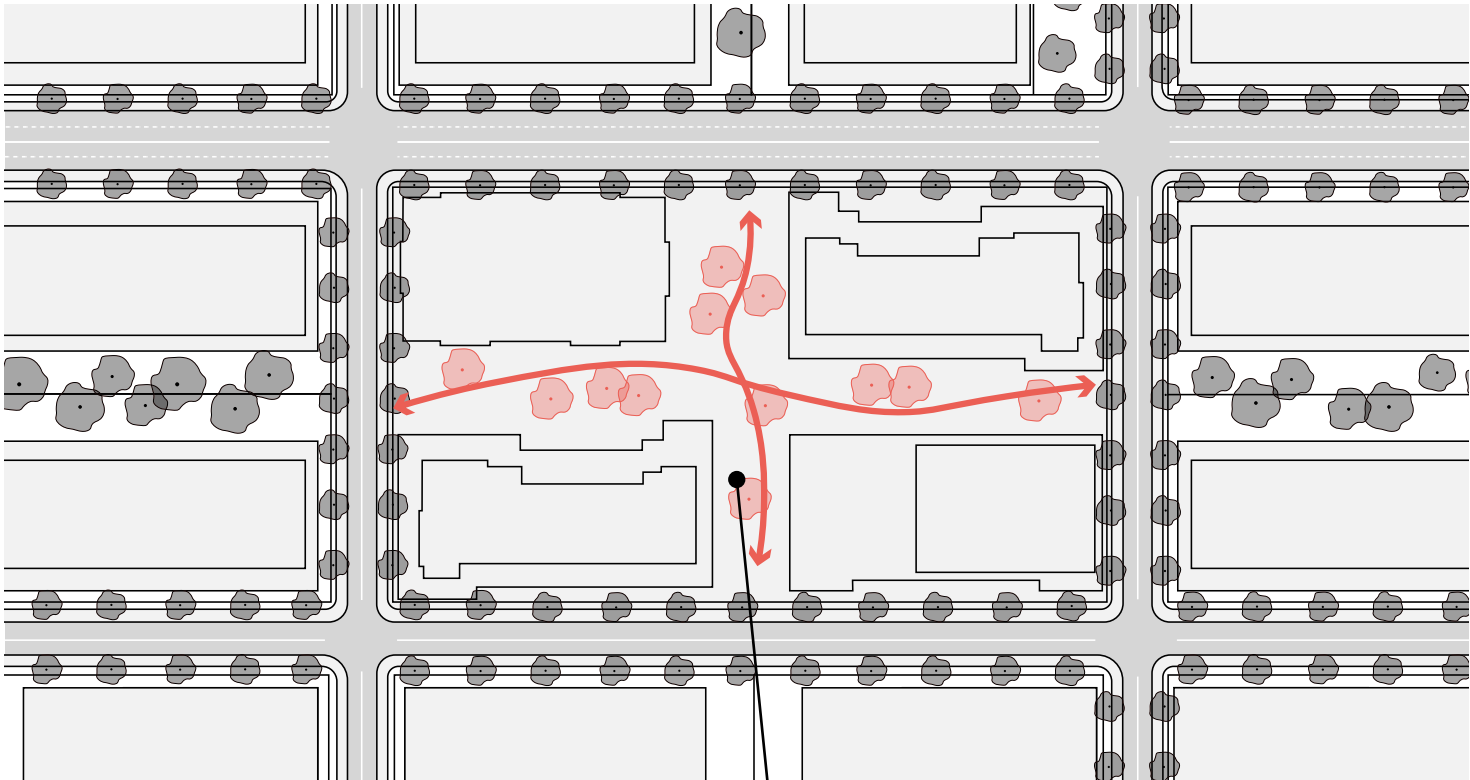


FIGURE 61 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

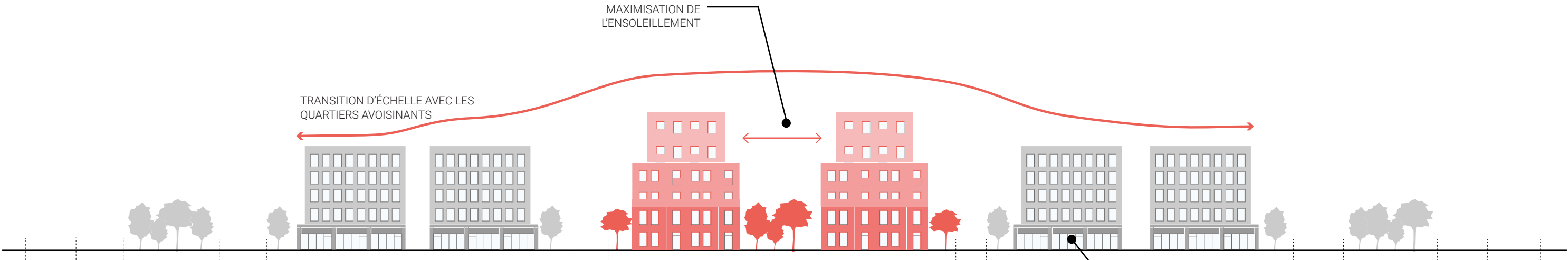


FIGURE 62 ILLUSTRATION EN COUPE DES CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

GRANDES OUVERTURES SUR L'ENSEMBLE DES FAÇADES COMMERCIALES

ARTICLE 265 - Objectif d'aménagement

Concevoir un projet d'agrandissement mixte et durable qui répond aux critères de développement durable et d'adaptation aux changements climatiques.

SOUS-SECTION 2  
AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 266 - Mode d'implantation et volumétrie

- › L'implantation de l'agrandissement favorise la préservation de la végétation existante.
- › L'agrandissement est d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume s'harmonisant aux autres bâtiments du secteur.
- › L'implantation tient compte du positionnement des bâtiments accessoires sur le site et de leur accessibilité.
- › Un agrandissement vers l'arrière ou en retrait sur le côté est privilégié afin de préserver l'intégrité de la façade principale du bâtiment existant.
- › L'implantation et l'orientation de l'agrandissement maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Elles altèrent le moins possible l'ensoleillement des propriétés voisines..

ARTICLE 267 - Traitement architectural

- › Dans le cas d'un agrandissement en hauteur, la volumétrie ne porte pas atteinte à l'ensoleillement naturel dans les rues et sur les bâtiments ou cours adjacents.
- › Un gabarit et un traitement architectural qui contribuent à la cohérence de l'ensemble bâti sont favorisés.
- › Dans le cas d'un agrandissement prenant la forme d'un garage, la pente de l'entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d'eau dans le bâtiment..

ARTICLE 268 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des proportions et un emplacement des ouvertures qui permettent une circulation d'air naturelle.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Les usages commerciaux en rez-de-chaussée avec de grandes ouvertures transparentes qui animent le domaine public et participent à sa vitalité sont favorisés.
- › Le cas échéant, l'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 269 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec les matériaux des bâtiments existants.
- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse afin d'assurer un rythme du front bâti.
- › Des normes d'efficacité énergétique sont intégrées au projet d'agrandissement.
- › Les toits verts et les matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorités, à l'exception d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d'une part la pénétration des rayons du soleil l'été et d'autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 270 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l'architecture et les aménagements paysagers.
- › La plantation d'arbustes, de vivaces et d'autres composantes paysagères en cour avant est favorisée et met en valeur le bâtiment.
- › Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées de façon à réduire les surfaces minérales. Dans le cas d'un stationnement extérieur, les surfaces perméables sont prioritées. Le stationnement est situé à l'arrière des bâtiments de façon à favoriser l'attractivité des façades sur la voie publique.
- › Des dispositifs d'éclairage sont aménagés dans les aires de stationnement et dans les sentiers piétons menant au bâtiment. Ils présentent un aspect visuel harmonisé et la hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › L'aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d'entretien et de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagé sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l'été.
- › Sur l'ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l'infiltration dans le sol sont encouragées afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.

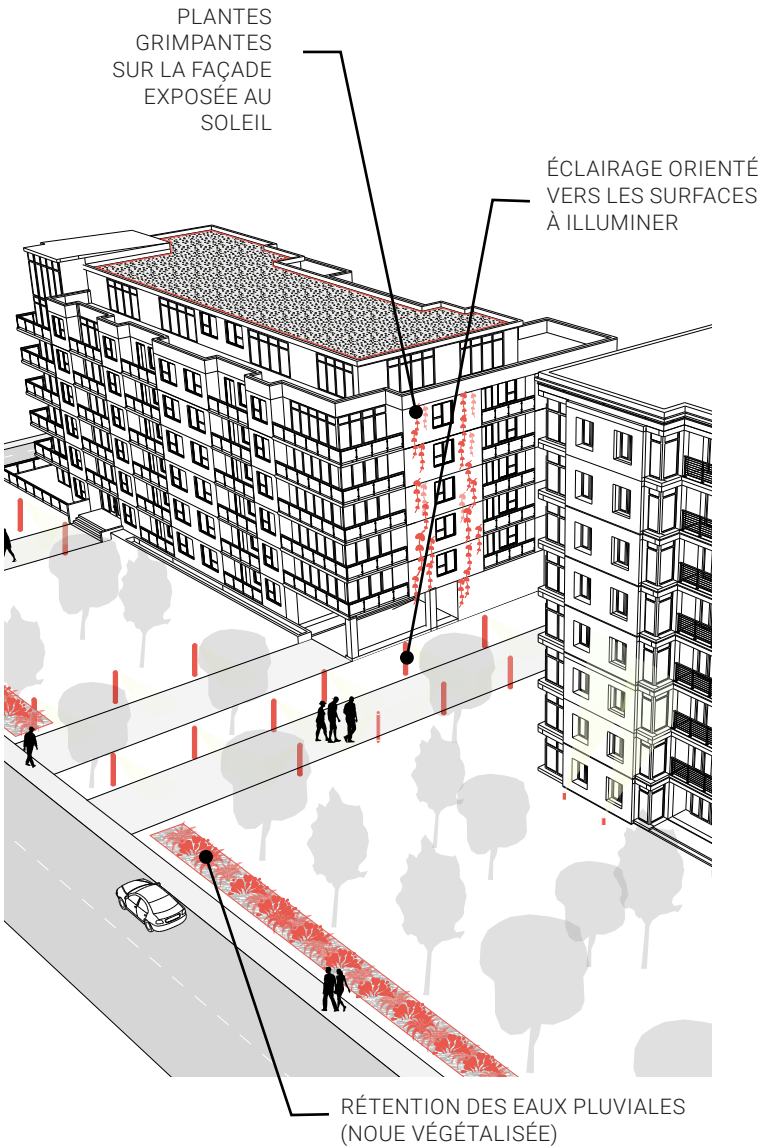


FIGURE 63 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT



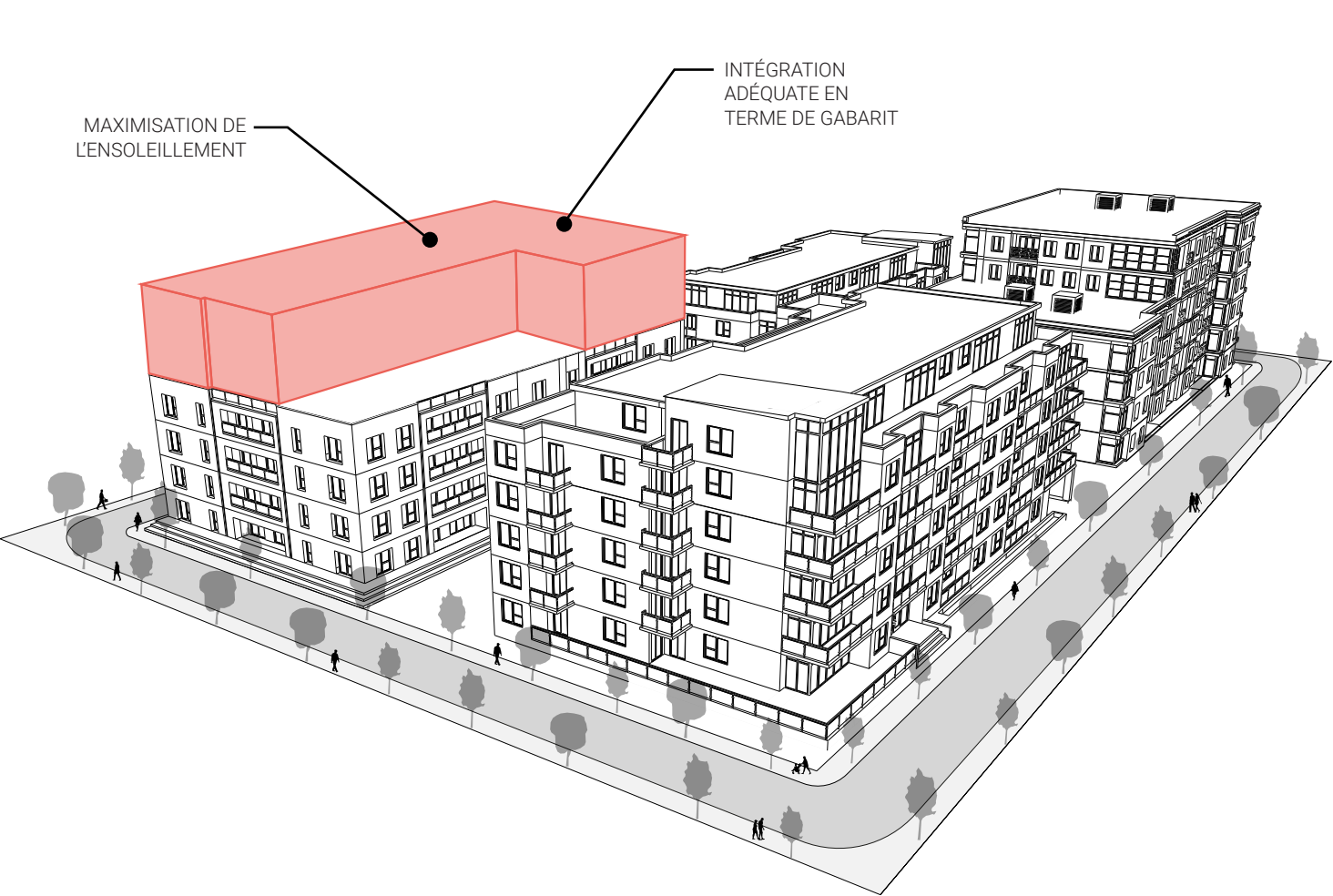


FIGURE 64 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

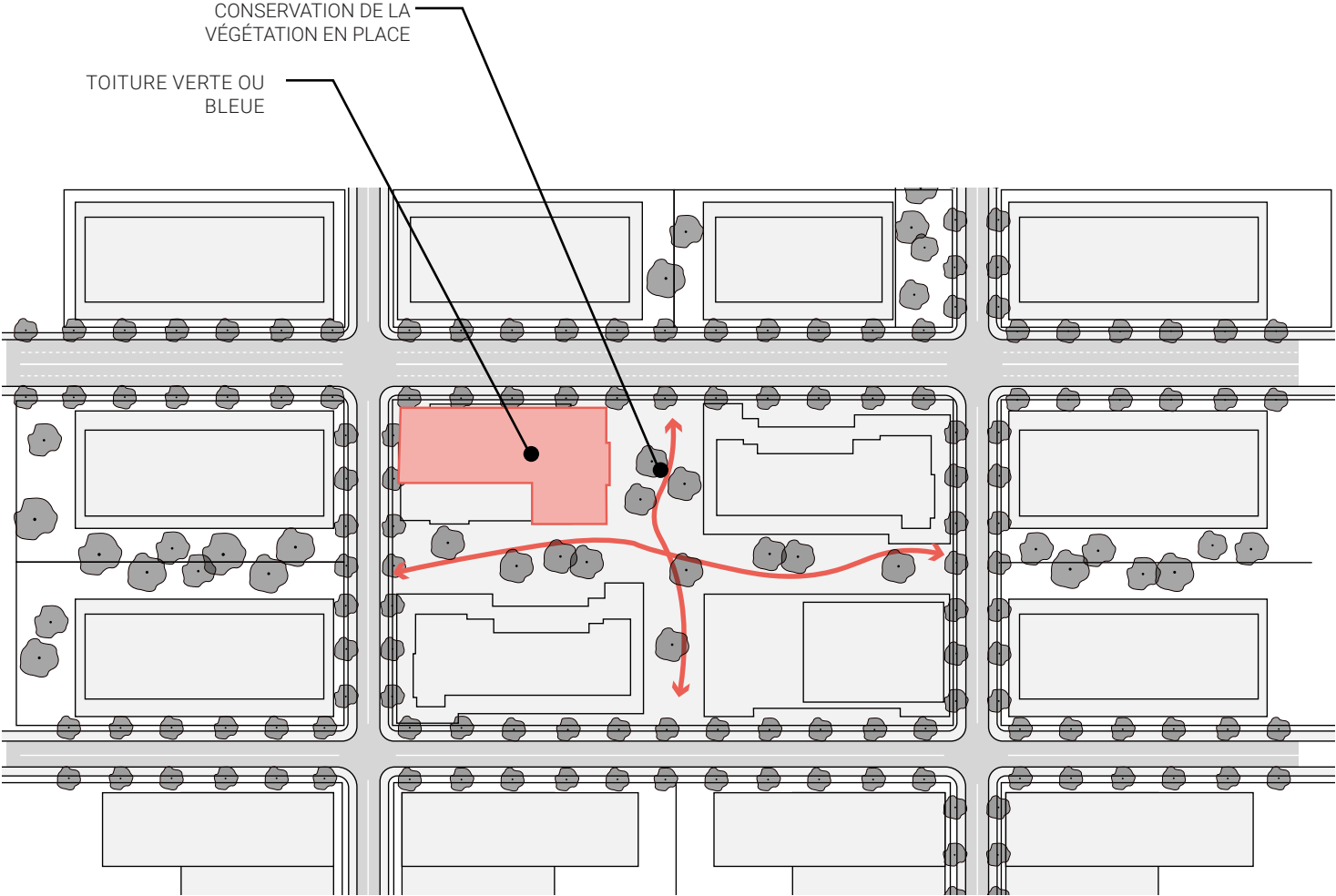


FIGURE 65 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN

# SECTION 8.

## SECTEUR DU TOD DES SOURCES

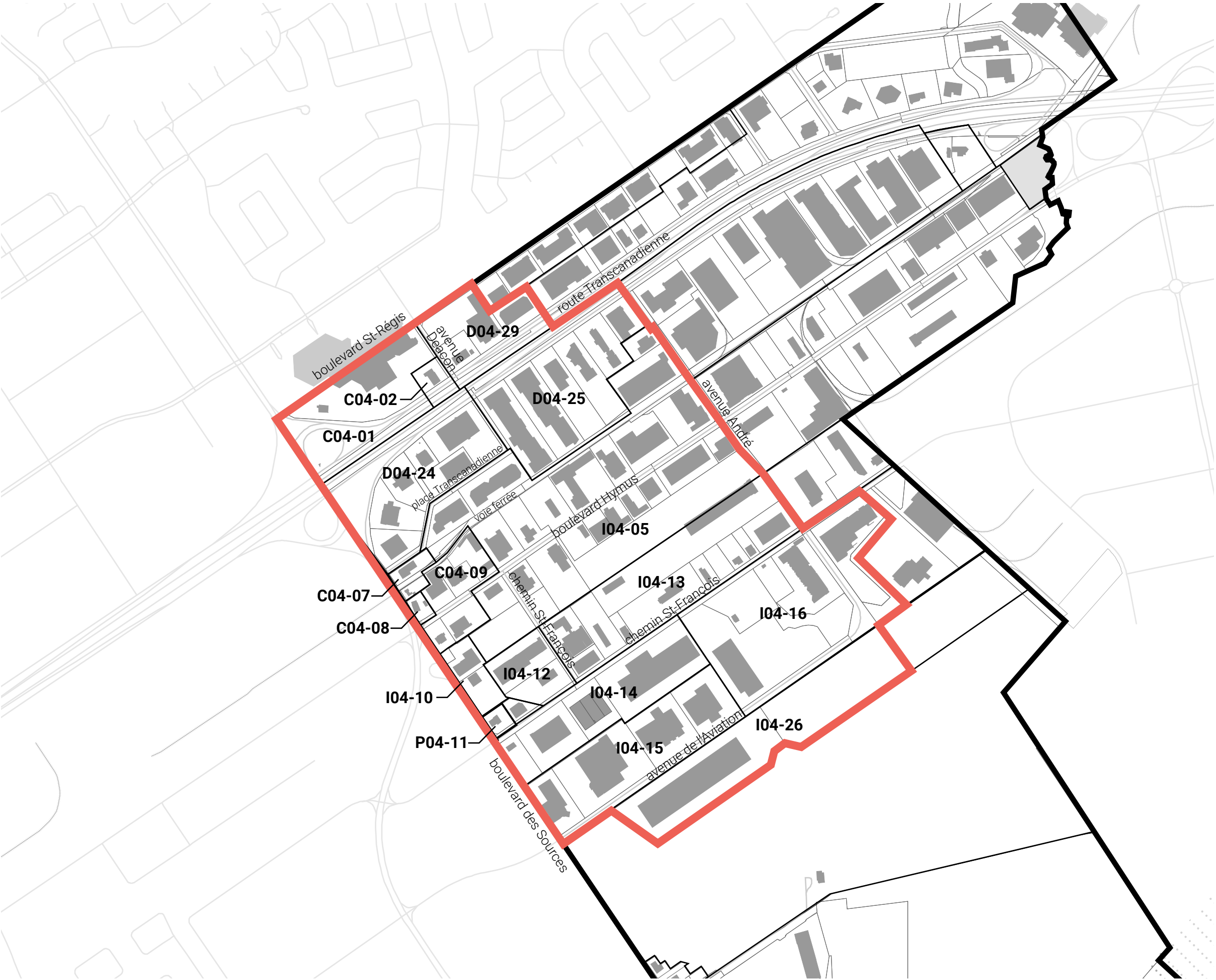
**ARTICLE 271 - Description**

L'aire TOD (*Transit-oriented development*) des Sources fait partie des trois pôles économiques de Dorval. Située à proximité de l'autoroute 40, elle tient le rôle de vitrine économique, malgré que son attrait soit amoindri en raison de la mauvaise qualité des aménagements qui la constituent. La proximité de la station des Sources, qui fait partie du Réseau express métropolitain (REM), représente toutefois une opportunité considérable pour le développement de ce secteur. Bien qu'il incarne une aire TOD, peu des principes préconisés par cette approche se sont matérialisés. Ce faisant, la Ville de Dorval souhaite repenser cet espace afin de transformer ce pôle économique en une destination convoitée et un milieu de vie qui ne se limite pas aux activités industrielles et commerciales.

**ARTICLE 272 - Travaux assujettis**

Sont assujetties les interventions suivantes :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal;
- › Les modifications de l'apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l'actuel;
- › L'aménagement ou le réaménagement des terrains situés en cour avant de plus de 250 m².
- › Les travaux de lotissement.



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 273 - Objectif d’aménagement

Veiller à la densification du secteur de l’aire TOD des Sources en maintenant son rôle de pôle d’emploi majeur à Dorval et en intégrant les principes de développement axés sur la mobilité durable.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 274 - Lotissement

- › La mise en place d’un réseau de liens actifs continus (pistes cyclables, sentiers multifonctionnels, trottoirs, etc.) ainsi qu’un partage équitable entre ces modes et la voiture sont priorités.
- › La largeur des lots le long des voies publiques est en relation étroite avec les bâtiments qui y sont construits, de façon à créer un cadre urbain dense.
- › Lors d’une subdivision, l’orientation, la superficie et les dimensions des terrains maximisent le nombre de lots ayant front sur les voies publiques en fonction du type d’usage et des superficies des bâtiments, de manière à créer un front bâti continu et assurer un rythme des façades à l’échelle des piétons.
- › Des parcs ou espaces verts en nombre suffisant et d’une superficie adéquate sont prévus. L’emplacement des parcs et des espaces verts proposés tient compte de l’accessibilité.

ARTICLE 275 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation générale du bâtiment facilite l’accès aux stations de transport en commun et aux voies de mobilité active.
- › Des implantations contiguës qui optimisent l’utilisation de l’espace disponible au redéveloppement sont privilégiées.
- › Les marges avant sont minimisées et l’alignement des constructions sur la rue est privilégié afin que cette dernière soit adéquatement encadrée.
- › Un cadre bâti dense qui renforce le respect de l’approche TOD est privilégié.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 276 - Traitement architectural

- › Une architecture distinctive et de qualité qui contribue à l’amélioration de l’image du secteur et à son attractivité économique est proposée.
- › Une cohérence esthétique dans la conception des bâtiments est assurée afin de créer une identité visuelle harmonieuse.
- › Un traitement de façade attrayant et de qualité qui participe au dynamisme et à l’embellissement du domaine public dans le secteur est encouragé.
- › La conception intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du/des bâtiment(s). Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est envisagé.
- › La pente de l’entrée des garages ou des aires de stationnement intérieures est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.

ARTICLE 277 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions et l’emplacement assurent un éclairage optimal des espaces de vie ainsi qu’une circulation d’air naturelle. Les ouvertures des façades créent un ensemble visuel cohérent avec les autres bâtiments.
- › Les usages commerciaux en rez-de-chaussée avec de grandes ouvertures transparentes qui animent le domaine public et participent à sa vitalité sont favorisés.
- › Les ouvertures sont harmonisées à travers la symétrie et l’alignement et la diversité de tailles est minimisée.
- › Les ouvertures sont orientées le plus possible vers l’emprise publique afin de l’animer et d’assurer son encadrement et sa sécurité.
- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.



CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT (SUITE)

ARTICLE 278 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Le nombre de matériaux de revêtement extérieur est limité.
- › Les matériaux choisis pour une nouvelle construction s'harmonisent avec ceux des bâtiments voisins.
- › Les toits verts et les matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l'exception d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d'une part la pénétration des rayons du soleil l'été et d'autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 279 - Aménagements extérieurs

- › L'intégration d'espaces publics attrayants qui contribuent à une expérience de marche agréable et à une mobilité fluide est favorisée. Ces espaces prévoient du mobilier urbain implanté stratégiquement et en quantité suffisante ainsi que des équipements pour vélos, tels que des supports et des stations de réparation.
- › Des espaces verts et de détente sont intégrés afin de bonifier l'expérience piétonne dans le secteur.
- › Le projet de construction propose un aménagement extérieur qui intègre des pistes cyclables et des sentiers multifonctionnels qui s'agencent au réseau existant.
- › L'aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d'entretien et de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Les arbres existants sont préservés et de nouveaux arbres qui favorisent le verdissement et contribuent à la qualité du milieu de vie du secteur sont plantés.
- › Les aires de stationnement intérieures ou végétalisées en arrière-lot sont privilégiées de manière à atténuer leur impact visuel.
- › Les espaces de stationnement extérieurs sont configurés de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales vers des lieux de rétention naturelle (jardin de pluie, bande de végétation filtrante, noues, etc.).
- › Le nombre d'entrées charretières est réduit en encourageant des entrées partagées.

- › Le partage des aires de stationnement en fonction des périodes d'achalandage est favorisé. De plus, des cases de stationnement intégrant au moins une borne pour la recharge des voitures électriques ainsi que des cases pour l'autopartage sont prévues.
- › Les dispositifs d'éclairage sur le terrain présentent un aspect visuel harmonisé et leur hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › Sur l'ensemble du terrain, la rétention des eaux pluviales à même le site et l'infiltration dans le sol sont encouragées afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain.
- › Le projet prévoit l'insertion d'un aménagement dédié à la création d'habitats fauniques (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, îlot de végétation dense, etc.).
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagé sur les bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Des plantes grimpantes sont implantées sur les murs extérieurs du bâtiment, de préférence sur la façade la plus exposée aux rayons du soleil l'été.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.



FIGURE 66 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

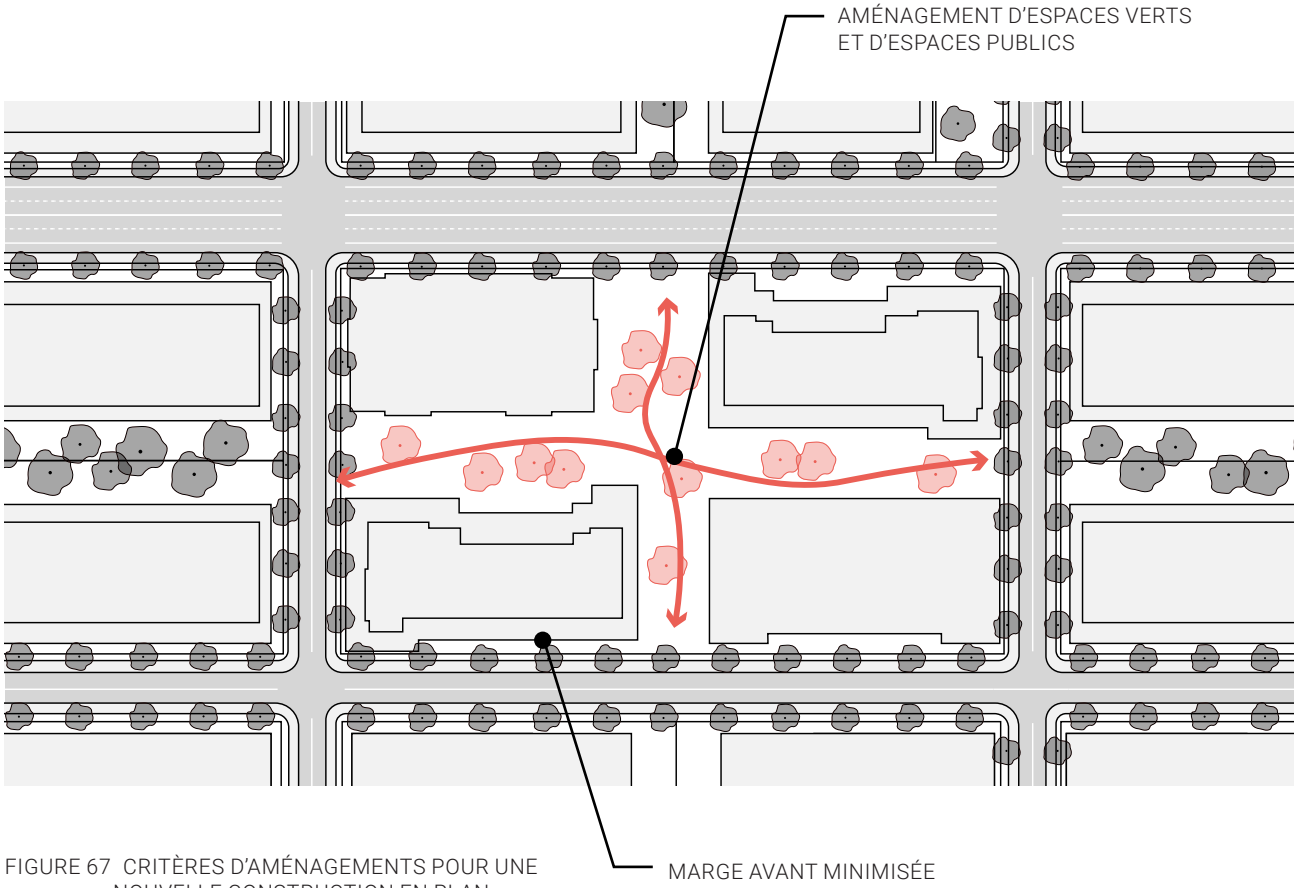


FIGURE 67 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

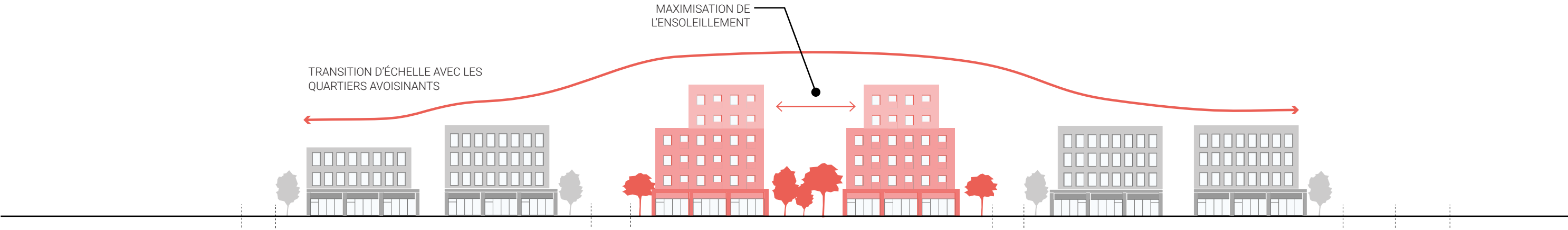


FIGURE 68 ILLUSTRATION EN COUPE DES CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 280 - Objectif d'aménagement

Concevoir un agrandissement de façon à conserver l'importance du gabarit du bâtiment principal et à le mettre en valeur, le tout, dans un souci d'intégration harmonieuse relativement à sa volumétrie, son traitement architectural et sa matérialité et du respect de l'approche TOD.

SOUS-SECTION 2

AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 281 - Mode d'implantation et volumétrie

- › Les dimensions de l'agrandissement sont en proportion avec celles du bâtiment existant et du secteur. L'échelle est appropriée pour assurer une intégration harmonieuse.
- › La végétation existante et le positionnement des bâtiments accessoires sur le site et leur accessibilité lors d'un agrandissement sont pris en compte.
- › Évaluation de l'impact visuel de l'agrandissement sur le paysage urbain et la vue depuis les propriétés voisines, l'autoroute 40 et de domaine public.
- › L'implantation et l'orientation de l'agrandissement maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Elles altèrent le moins possible l'ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 282 - Traitement architectural

- › Le traitement architectural de l'agrandissement est compatible avec l'architecture existante du bâtiment et du secteur environnant pour maintenir une esthétique cohérente.
- › Dans le cas d'un agrandissement en hauteur, la volumétrie ne porte pas atteinte à l'ensoleillement naturel dans les rues et sur les bâtiments ou cours adjacents.
- › Dans le cas d'un agrandissement prenant la forme d'un garage, la pente de l'entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d'eau dans le bâtiment.

ARTICLE 283 - Ouvertures

- › Les ouvertures du projet d'agrandissement sont en continuité, dans leurs proportions et leur emplacement, avec ceux du bâtiment existant.
- › Le cas échéant, l'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 284 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec les matériaux des bâtiments existants.
- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse afin d'assurer un rythme du front bâti.
- › Des normes d'efficacité énergétique sont intégrées au projet d'agrandissement.
- › Les toits verts et les matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78 pour tout toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 % (toits plats) sont priorisés, à l'exception d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, qui devrait être de couleur pâle afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres et les balcons est encouragée afin de réduire d'une part la pénétration des rayons du soleil l'été et d'autre part les risques de collision pour les oiseaux.

ARTICLE 285 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l'architecture et les aménagements paysagers.
- › La plantation d'arbustes, de vivaces et d'autres composantes paysagères en cour avant est favorisée et met en valeur le bâtiment.
- › Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées de façon à réduire les surfaces minérales. Dans le cas d'un stationnement extérieur, les surfaces perméables sont priorisées.
- › Les aires de stationnement extérieures sont idéalement situées à l'arrière des commerces de façon à favoriser l'attractivité des façades sur la voie publique.
- › Des dispositifs d'éclairage sont aménagés dans les aires de stationnement et dans les sentiers piétons menant au bâtiment. Ils présentent un aspect visuel harmonisé et leur hauteur tient compte de la nature de la surface à éclairer ainsi que de la sécurité. Ces dispositifs privilégient l'énergie solaire, minimisent la pollution lumineuse et les risques de désorientation pour les oiseaux.
- › L'aménagement du terrain propose des îlots de verdure intégrant la plantation de vivaces qui nécessitent peu d'entretien et de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › L'aménagement d'une toiture verte et, si possible, d'une toiture bleue, est envisagé sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.

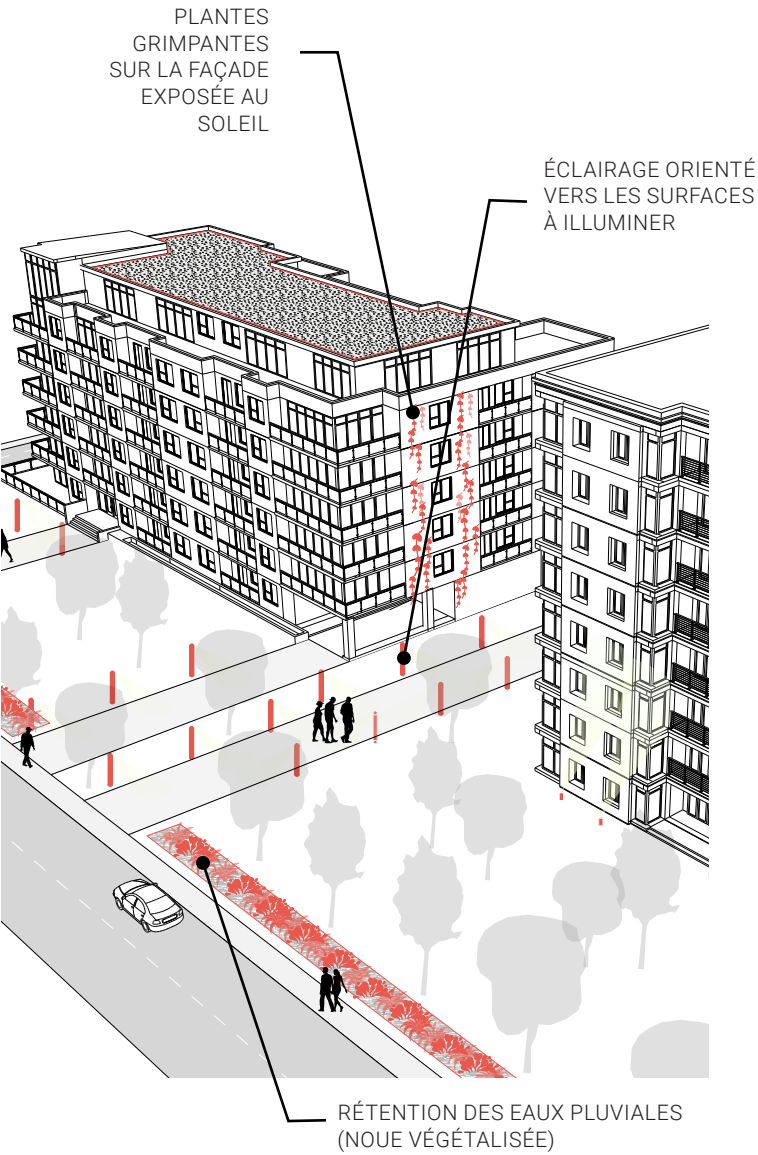


FIGURE 69 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT



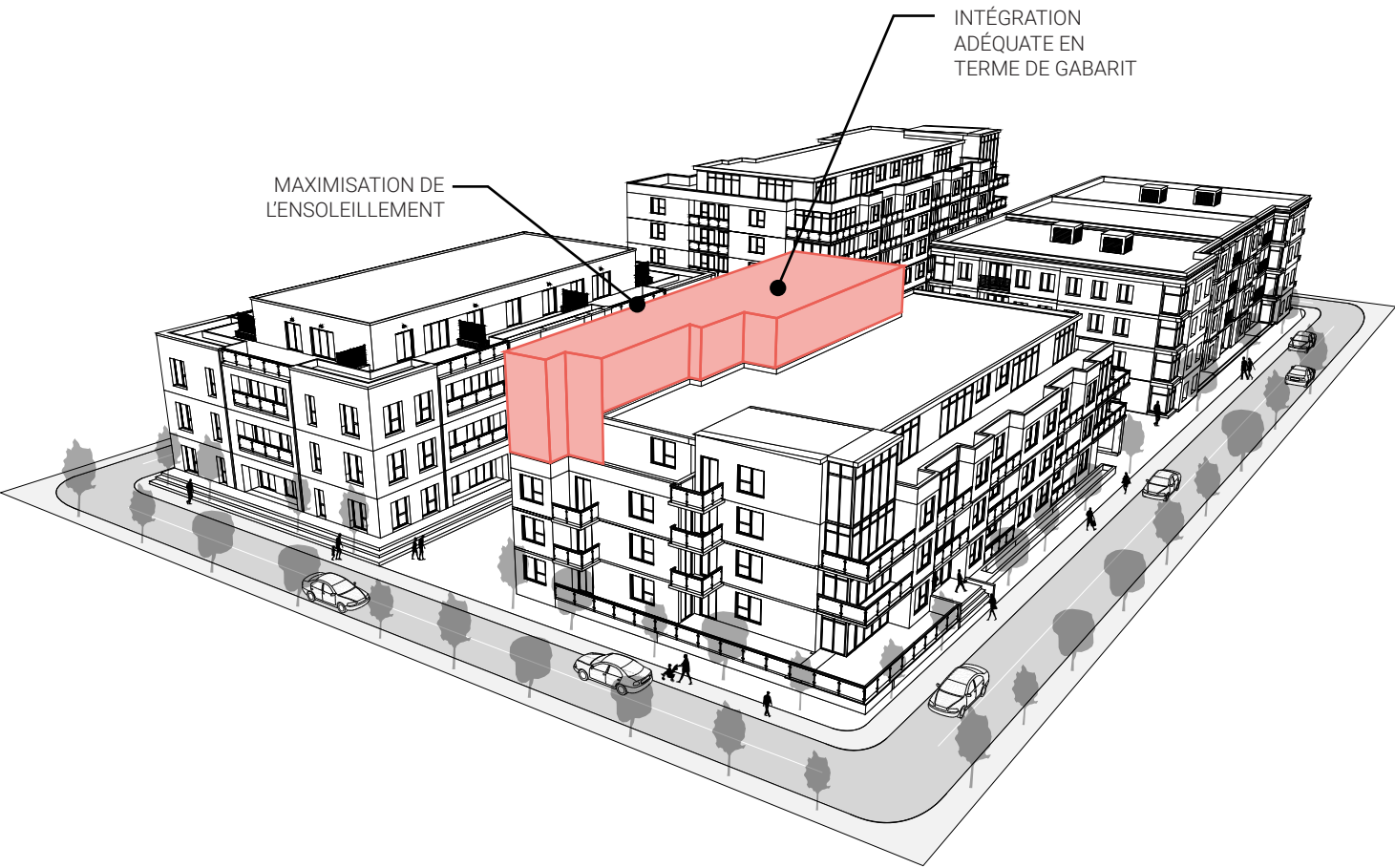


FIGURE 70 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

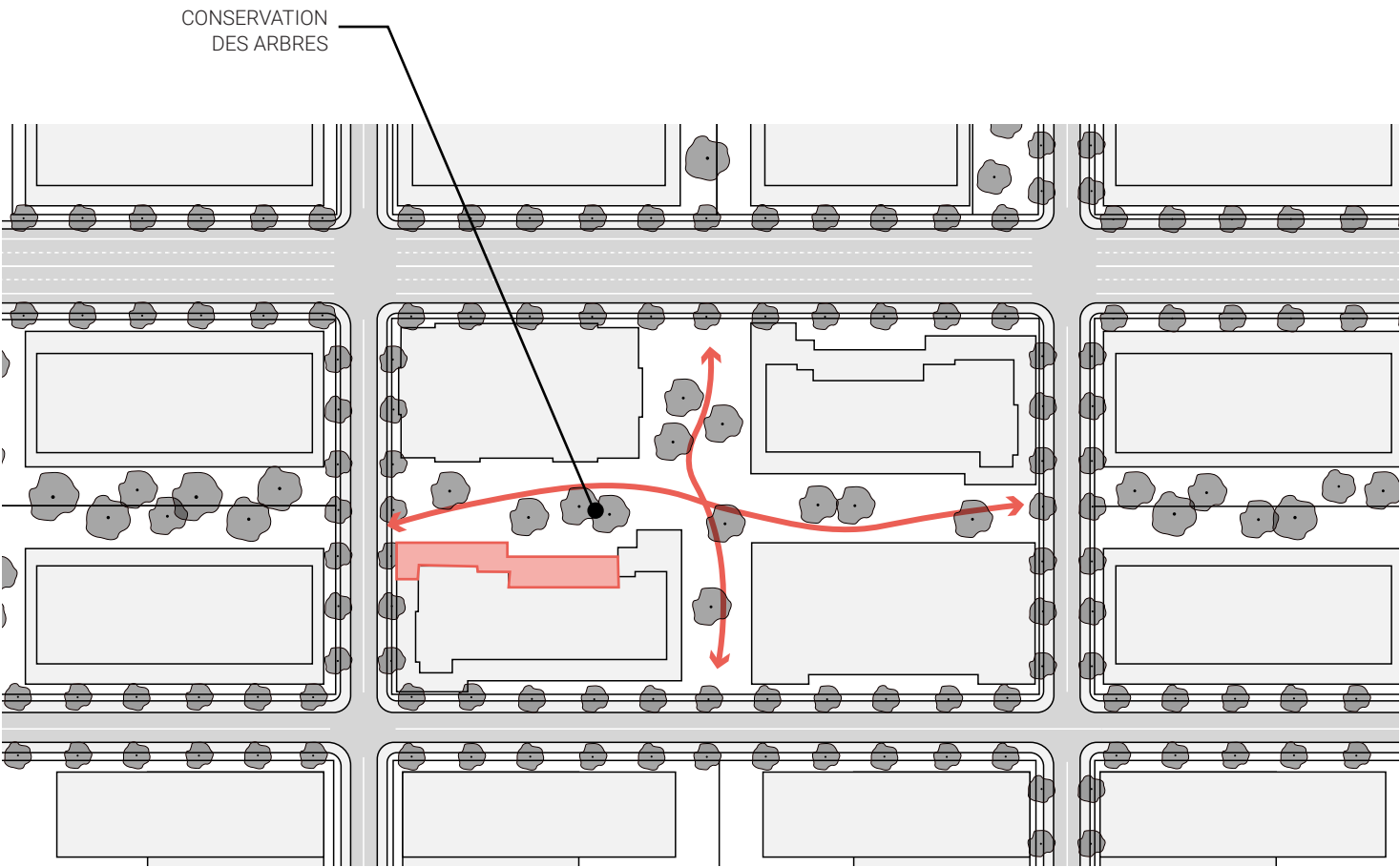


FIGURE 71 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN



# EXEMPLES DE PROJETS INNOVANTS

## ÉCOQUARTIER DU TECHNOPÔLE ANGUS



FIGURE 72 RENDU 3D DE L'ÉCOQUARTIER DU TECHNOPÔLE ANGUS

## ÉCOQUARTIER CLICHY-BATIGNOLLES



FIGURE 73 RENDU 3D DE L'ÉCOQUARTIER CLICHY-BATIGNOLLES

## ÉCOQUARTIER NICE ECOVALLÉE



FIGURE 74 RENDU 3D DE L'ÉCOQUARTIER NICE ECOVALLÉE

## ÉCOQUARTIER D'ESTIMAUVILLE



FIGURE 75 ÉCOQUARTIER D'ESTIMAUVILLE

## ÉCOQUARTIER VANNES PERION



FIGURE 76 ÉCOQUARTIER VANNES PERION

## ÉCOQUARTIER SAINT-VINCENT-DE-PAUL

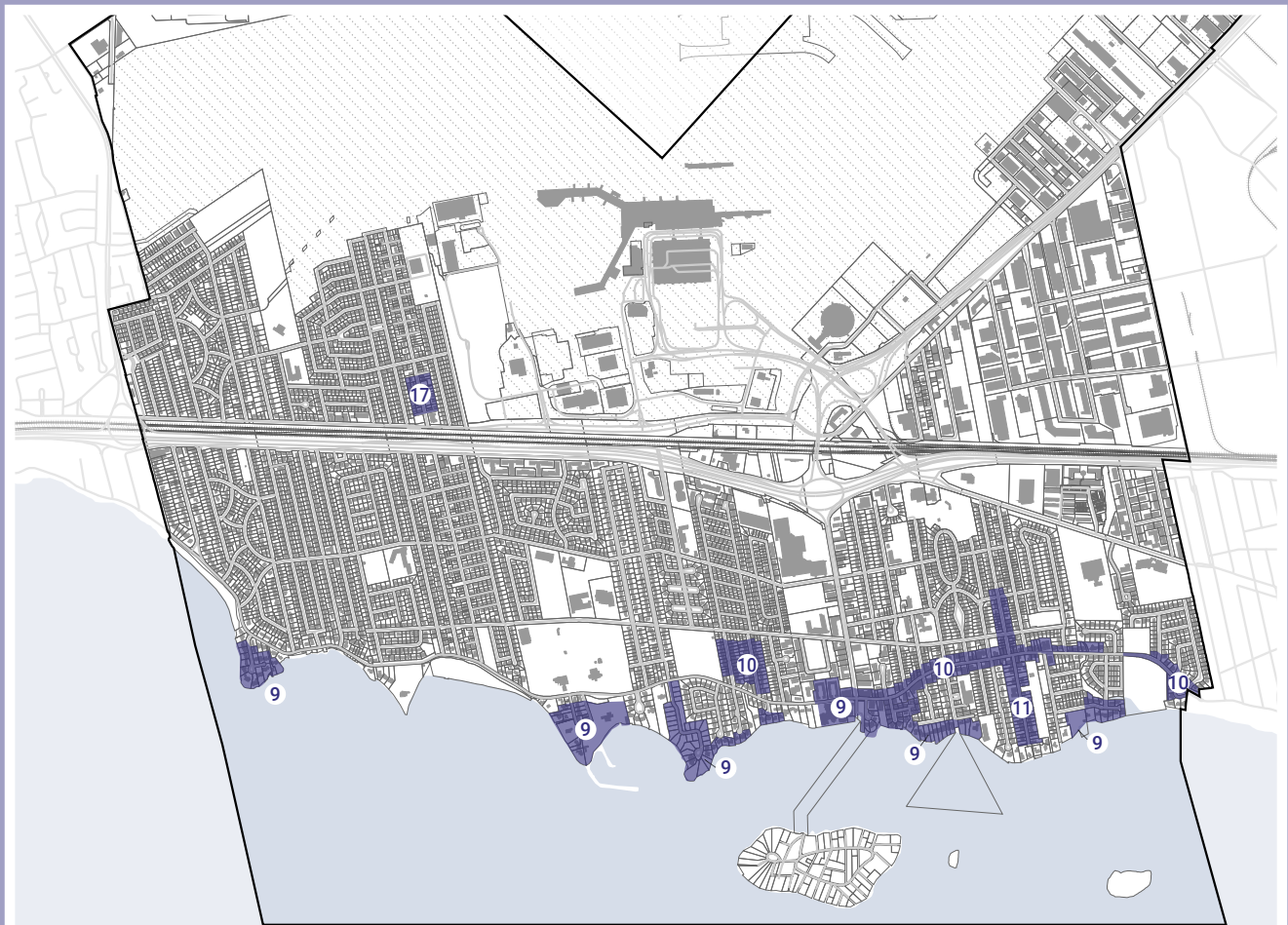


FIGURE 77 ÉCOQUARTIER SAINT-VINCENT-DE-PAUL



SOUS-CHAPITRE 4

# CATÉGORIE « À CONSOLIDER »



PLAN 16 SECTEURS À CONSOLIDER

**ARTICLE 286 - Description**

Les secteurs **À consolider** présentent un certain intérêt, que ce soit par leur ensemble ou en raison de leurs composantes définies par une valeur paysagère ou patrimoniale. Ils représentent généralement des témoins historiques qui ont subi d'importantes transformations au fil du temps et qui sont désormais déstructurés, menant ainsi à la disparition de leur caractère initial. Une consolidation, ou amélioration, doit être conduite afin de conserver ce qui demeure et de freiner toute désarticulation future du secteur.

Les projets mis en œuvre dans ce secteur devront se conformer aux objectifs et critères du règlement sur les PIIA afin de consolider ses composantes et de lui permettre de retrouver, en quelque sorte, son caractère initial. Il est en grande partie formé par les zones en rives, où les constructions de très grand gabarit dominent le cadre paysager des berges et amoindrissent leur valeur paysagère et leur intégrité. De plus, les transformations apportées au cadre bâti de l'avenue Martin et du chemin du Bord-du-Lac, dans la portion du Vieux-village, auront mené à une désarticulation et une perte de son essence singulière.

**À CONSOLIDER**

- 9 Secteurs des rives du lac Saint-Louis
- 10 Secteurs du chemin du Bord-du-Lac
- 11 Secteur de l'avenue Martin (ancien village) sud
- 17 Secteur Pine Beach Nord



# SECTION 9.

## SECTEURS DES RIVES DU LAC SAINT-LOUIS

ARTICLE 287 - Description

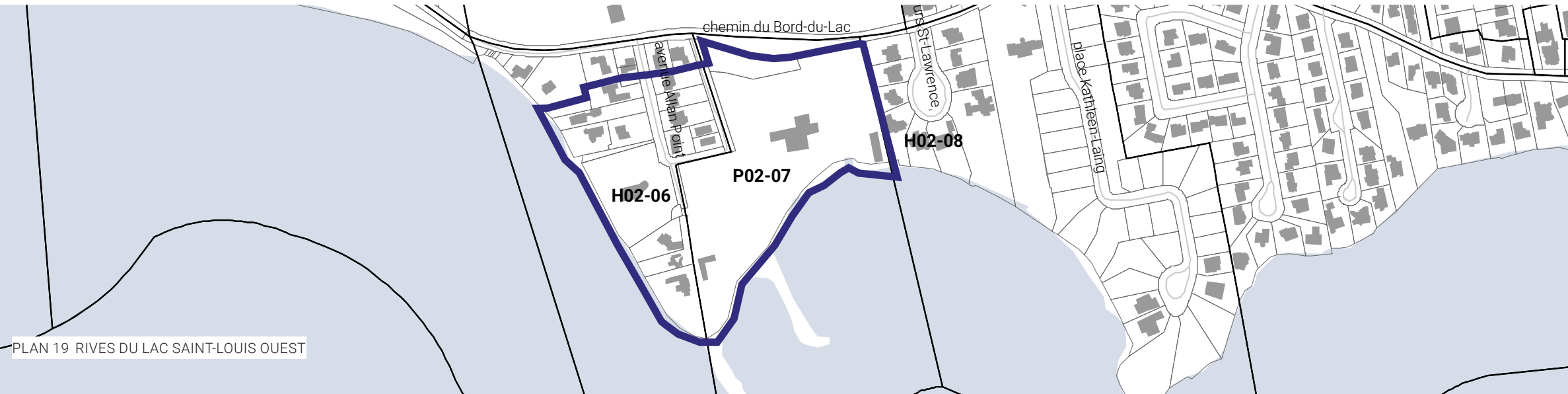
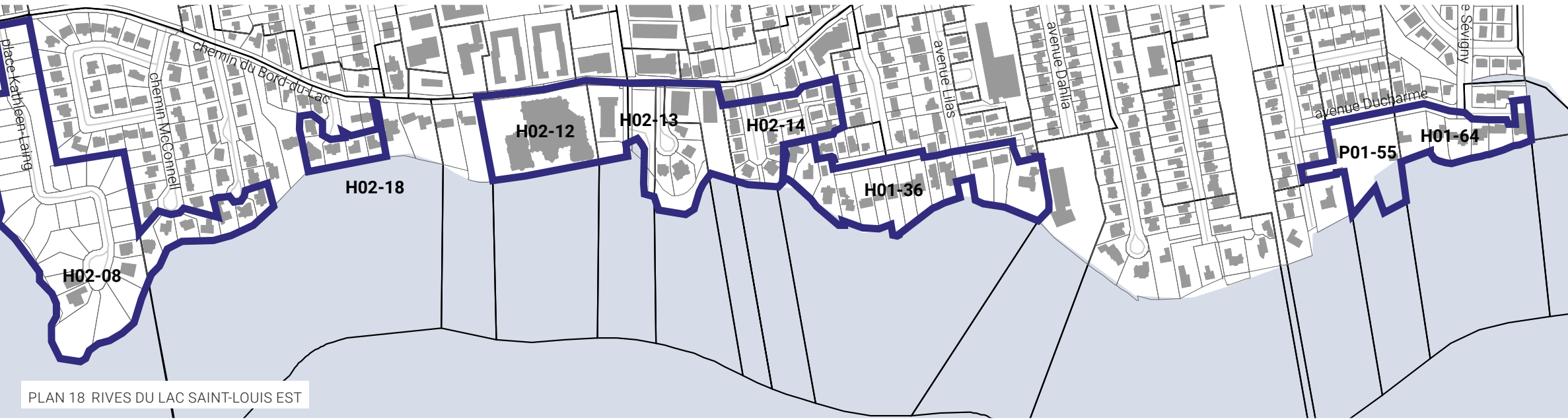
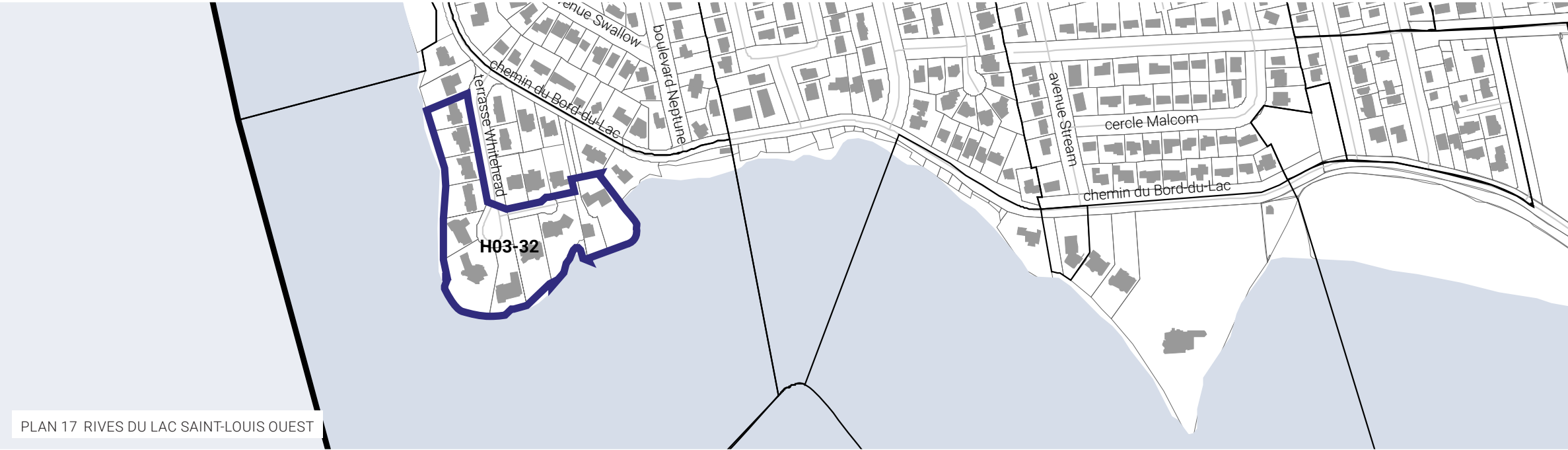
Les rives du lac Saint-Louis sont identifiées comme des secteurs d'intérêt pour leurs qualités paysagères. Le front bâti situé sur les berges contribue au cadre paysager et à la valeur des vues depuis et vers Dorval. Constitué de plusieurs résidences témoignant des premiers établissements, ce secteur comporte une valeur patrimoniale importante, sans compter les nombreux parcs riverains ponctuant les berges, dont certains sont considérés patrimoniaux. Au fil du temps, plusieurs transformations, dont la construction de bâtiments au gabarit disproportionné, ont compromis la valeur paysagère et historique de cet ensemble d'intérêt.

Les objectifs et critères d'aménagement visent à rétablir l'intégrité des paysages riverains des secteurs en ce qui a trait à la qualité et la cohérence du cadre bâti dans le respect des écosystèmes en place.

ARTICLE 288 - Travaux assujettis

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal;
- › Les ajouts sur toutes les façades;
- › Les travaux d'agrandissements et d'ajouts. Ceci inclut les travaux d'installation, de modification d'un mur, d'une haie et d'une clôture;
- › La modification des ouvertures en façade avant et arrière;
- › La modification des saillies en façade avant et arrière;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur;
- › Les travaux de lotissement pour les terrains bordant le chemin Bord-du-lac;



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

## ARTICLE 289 - Objectif d’aménagement

Concevoir un bâtiment qui met en valeur les composantes paysagères des rives, notamment les percées visuelles, dans le respect des écosystèmes qui composent les berges.

### SOUS-SECTION 1

#### NOUVELLE CONSTRUCTION

#### CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

##### ARTICLE 290 - Lotissement

- › Le lotissement ne compromet pas les valeurs historiques, symbolique et conserve l’effet structurant du secteur;
- › Le lotissement vise à mettre en valeur le caractère unique du chemin Bord-du-Lac;
- › La largeur des terrains qui longent une même voie publique est en relation avec celle des terrains construits avoisinants;
- › Le lotissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

##### ARTICLE 291 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation du bâtiment privilégie l’avant-lot afin d’assurer le dégagement des terrains sur la rive et de mettre en valeur les paysages riverains.
- › L’implantation du bâtiment principal respecte les dispositions relatives aux marges de la bande riveraine prévues au règlement de zonage.
- › L’implantation et l’aménagement paysager du site respectent les composantes du site et préservent les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › La construction est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume qui s’harmonisent aux autres bâtiments du secteur.
- › La largeur du bâtiment principal s’apparente à celle des autres bâtiments implantés sur la rive.
- › Les constructions de grand gabarit sont fractionnées en plusieurs volumes afin de préserver les vues vers le lac Saint-Louis et d’assurer une meilleure intégration paysagère.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

##### ARTICLE 292 - Traitement architectural

- › Le langage architectural du nouveau bâtiment s’inspire du type architectural des bâtiments d’origine du secteur des rives.
- › Tout projet de construction utilise un vocabulaire architectural sobre et cohérent, où les éléments architecturaux s’harmonisent entre eux.
- › Un nombre excessif de formes, de styles et d’éléments décoratifs, tels que les arches, les frontons à pignons, les imitations de clefs de voûte, etc., ou une combinaison d’éléments disparates, sont à éviter.
- › En façade, les éléments ostentatoires, les portes et fenêtres monumentales ou hors proportions et les portiques avec colonnades sont à éviter.
- › Les éléments de design factices ou d’artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l’esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, air pulsé, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception du bâtiment prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est privilégié.

##### ARTICLE 293 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions assurent un éclairage optimal des espaces de vie. Les ouvertures en façade s’harmonisent avec celles des bâtiments avoisinants.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés et, idéalement, s’inspirent des standards prédominants sur les bâtiments de la même rue.
- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

##### ARTICLE 294 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur sont de couleurs sobres et sont compatibles avec le style architectural des autres résidences situées en rive.
- › Les matériaux de revêtement extérieur s’harmonisent entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et de la couleur.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › La toiture plate des bâtiments est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

##### ARTICLE 295 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les galeries, balcons et vérandas favorisent l’ouverture et s’intègrent aux caractéristiques architecturales du bâtiment proposé.

##### ARTICLE 296 - Aménagements extérieurs

- › Un choix de végétaux adapté pour les bandes riveraines est à privilégier afin d’assurer la préservation de la biodiversité.
- › En cours avant et arrière, les aménagements paysagers sont fortement végétalisés, soignés et bien entretenus, et mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture et les aménagements paysagers.
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l’emplacement, notamment les vues vers le lac Saint-Louis.
- › Un choix de matériaux naturels, perméables et avec un minimum de couverture minérale est à privilégier pour les aires de circulation (pas japonais, poussière de pierre, pavé alvéolé ou perméable, etc.).

##### ARTICLE 297 - Bâtiments d’entreposage et d’entretien des bateaux

- › L’architecture du bâtiment est soignée et présente des composantes qui s’harmonisent au bâtiment principal et au cadre paysager afin d’amoindrir la présence de constructions sur les rives.
- › Les matériaux de revêtement extérieur sont de qualité, durables et non réfléchissants. Il comprennent des composantes de résistance à l’eau pour éviter la dégradation.
- › Des mesures d’atténuation, telles que des écrans végétaux, sont envisagées afin de diminuer l’impact visuel de ce type de construction.

##### ARTICLE 298 - Remblai et déblai

- › Lors de travaux d’aménagement, les travaux de remblai ou de déblai sont effectués dans une optique de maintien des caractéristiques du paysage, de l’environnement naturel, des rives, des espaces boisés et du couvert végétal.
- › L’aménagement du terrain favorise la préservation des arbres matures, des rives, des espaces boisés et des milieux humides. Le remblai peut toutefois être autorisé afin de respecter le niveau de la rue et des infrastructures afin de préparer un terrain à être construit ou aménagé.
- › Les travaux ont un impact minimal sur la topographie naturelle du secteur. L’intervention projetée tient compte du drainage naturel du terrain.
- › Toute intervention projetée prévoit des mesures de remise en état des espaces dénudés qui utilisent des végétaux adaptés au site et non-envahissants.

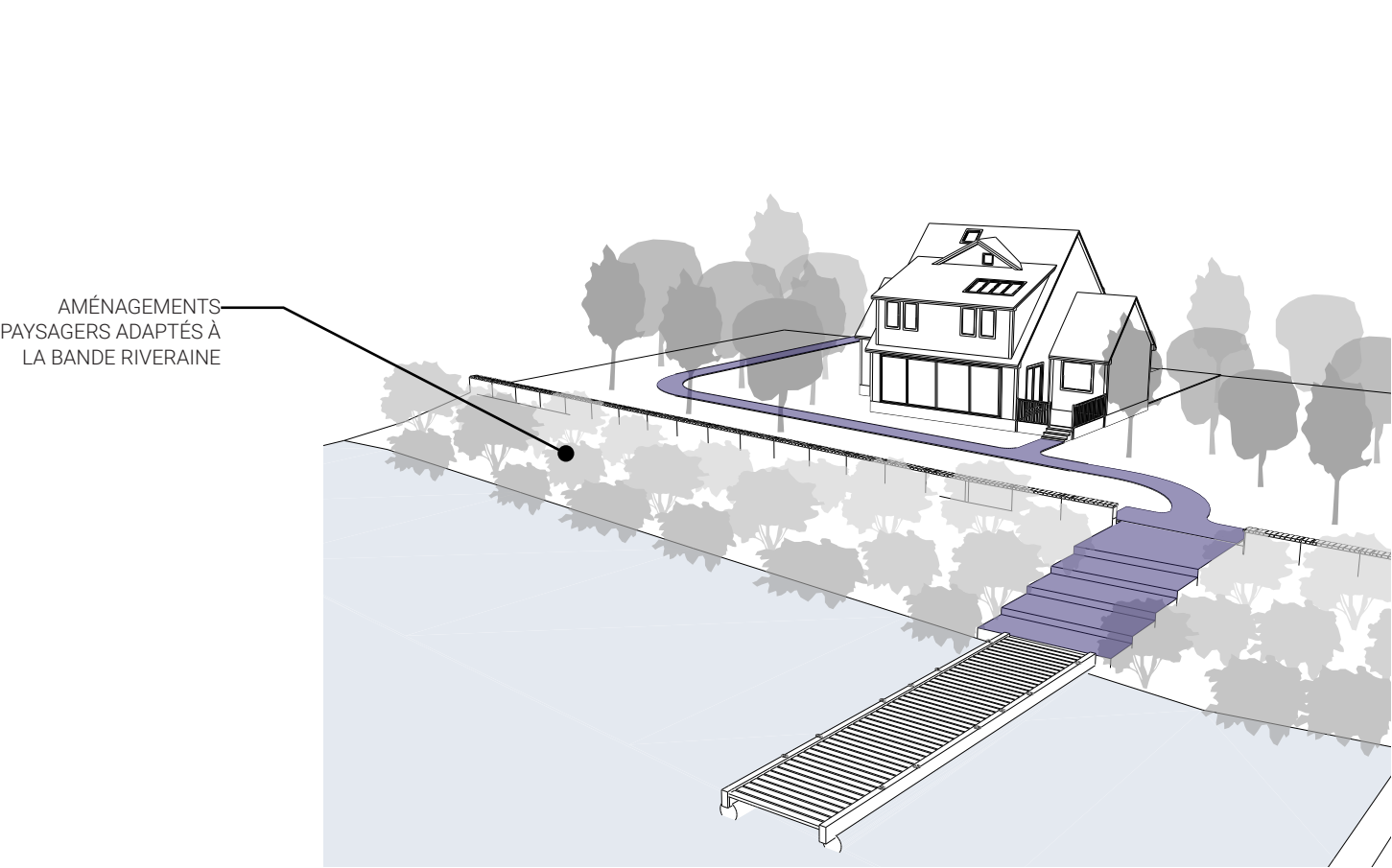


FIGURE 78 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS DE LA COUR ARRIÈRE D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

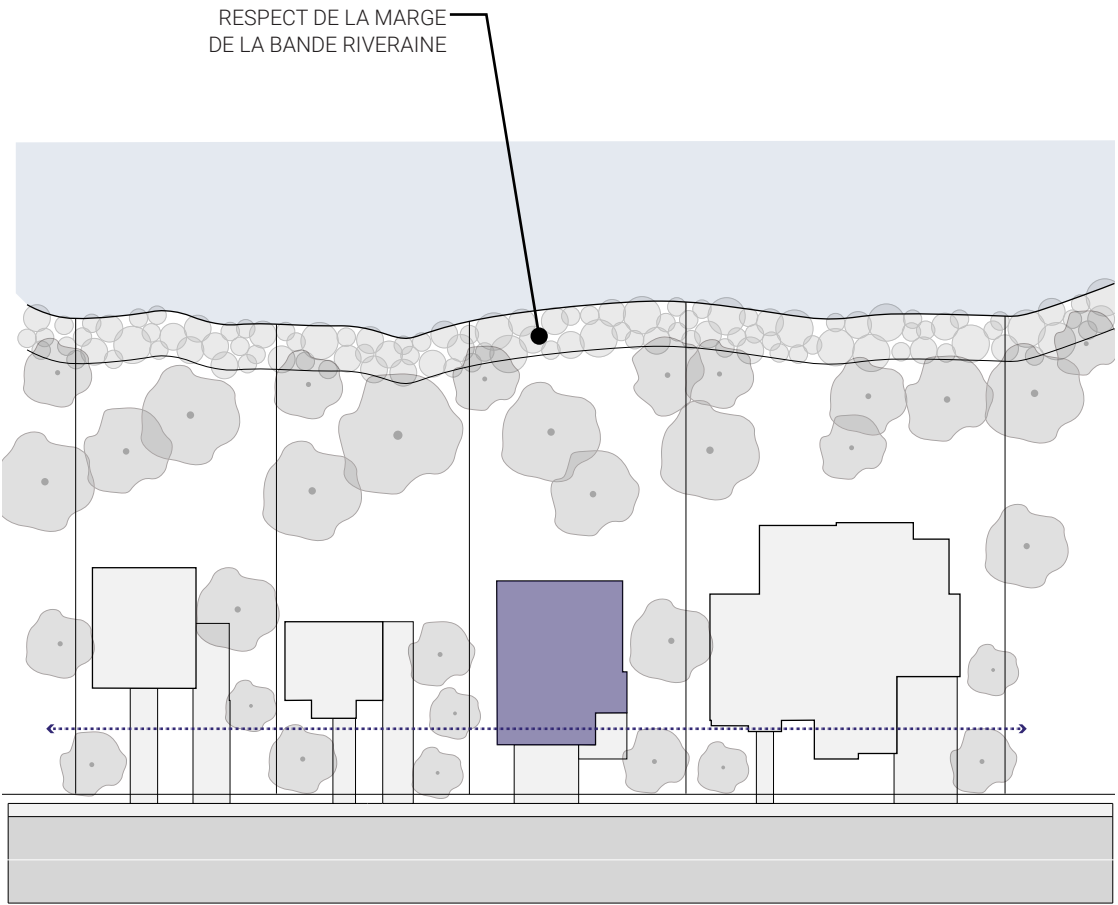


FIGURE 79 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

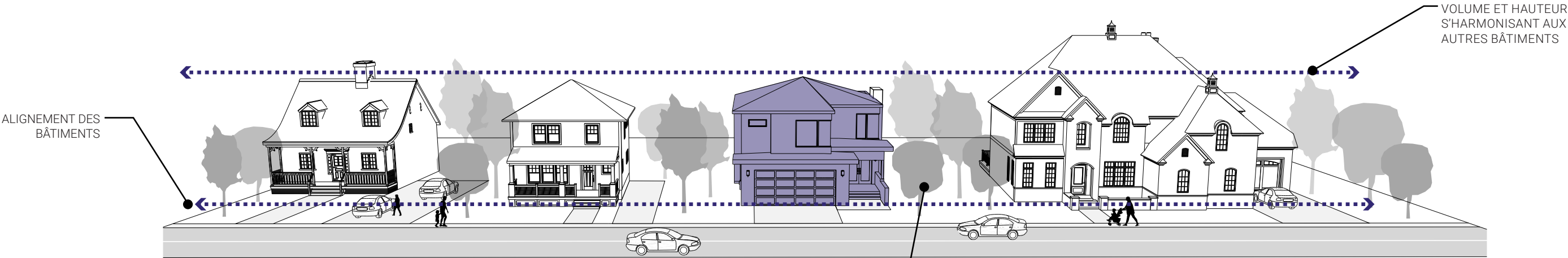


FIGURE 80 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION



ARTICLE 299 - Objectif d’aménagement

Concevoir un agrandissement qui respecte les composantes architecturales du bâtiment principal en termes de formes, de matériaux et de traitement architectural afin d’assurer une intégration harmonieuse qui n’altère pas le front bâti et l’essence paysagère des rives.

SOUS-SECTION 2

AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 300 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation de l’agrandissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › L’implantation de l’agrandissement est idéalement située à l’arrière du bâtiment principal et tient compte de l’emplacement des bâtiments accessoires sur le site ainsi que de leur accessibilité.
- › L’agrandissement s’intègre convenablement en termes de formes, de gabarit et de hauteur au bâtiment principal afin d’assurer une cohérence visuelle dans son ensemble.
- › L’agrandissement est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume s’harmonisant aux autres bâtiments du secteur.
- › L’implantation et l’orientation de l’agrandissement maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 301 - Traitement architectural

- › L’agrandissement est en continuité avec le style et les composantes architecturales du bâtiment principal ou favorise une intégration architecturale harmonieuse lorsque sa conception est de facture plus moderne.
- › L’agrandissement mise idéalement sur la répétition et l’harmonisation des caractéristiques ornementales et sur le respect du rythme créé par les ouvertures, l’agencement des matériaux et la forme et composition du toit.
- › Les éléments décoratifs et utilitaires (corniches, galeries, etc.)ont des proportions et un traitement similaires à ceux du bâtiment principal.

- › Le traitement architectural de l’agrandissement s’intègre harmonieusement à celui des bâtiments situés sur les rives.
- › Les éléments de design factices ou d’artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l’esthétisme du bâtiment sont à éviter.

ARTICLE 302 - Ouvertures

- › Lorsque possible, la façade d’un agrandissement présente une distribution et des proportions d’ouverture en harmonie, ou en symétrie, le cas échéant, avec la façade du bâtiment principal.
- › Les portes et fenêtres de l’agrandissement ont les mêmes teintes et matériaux que ceux du bâtiment principal.
- › Le cas échéant, l’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 303 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur s’harmonisent avec ceux du bâtiment principal, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › L’utilisation de matériaux d’origine et naturels pour les revêtements extérieurs est à privilégier.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Dans le cas d’un agrandissement qui comprend une toiture plate, cette dernière est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

ARTICLE 304 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les matériaux et le traitement architectural des galeries, balcons et vérandas de l’agrandissement s’apparentent à ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 305 - Aménagements extérieurs

- › Un choix de végétaux adaptés pour les bandes riveraines est à privilégier, notamment les espèces indigènes rustiques diversifiées, afin de préserver la biodiversité et de bonifier le couvert végétal des berges.
- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture et les aménagements paysagers.
- › Les aménagements paysagers mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis.
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l’emplacement, notamment les percées visuelles vers le lac Saint-Louis.
- › Un choix de matériaux naturels, perméables et avec un minimum de couverture minérale est à privilégier pour les aires de circulation (pas japonais, poussière de pierre, pavé alvéolé ou perméable, etc.).
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.

ARTICLE 306 - Bâtiments d’entreposage et d’entretien des bateaux

- › Les composantes du site sont prises en compte lors du choix de l’emplacement de l’agrandissement afin de l’adapter à la topographie et de préserver la végétation en place.

- › L’agrandissement de ce type de bâtiment est en continuité avec le style et les composantes architecturales du bâtiment existant.
- › Les matériaux de l’agrandissement s’harmonisent avec le bâtiment existant.

ARTICLE 307 - Remblai et déblai

- › Lors de travaux d’aménagement, les travaux de remblai ou de déblai sont effectués dans une optique de maintien des caractéristiques du paysage, de l’environnement naturel, des rives, des espaces boisés et du couvert végétal.
- › L’aménagement du terrain favorise la préservation des arbres matures, des rives, des espaces boisés et des milieux humides. Le remblai peut toutefois être autorisé afin de respecter le niveau de la rue et des infrastructures afin de préparer un terrain à être construit ou aménagé.
- › Les travaux ont un impact minimal sur la topographie naturelle du secteur. L’intervention projetée tient compte du drainage naturel du terrain.
- › Toute intervention projetée prévoit des mesures de remise en état des espaces dénudés qui utilisent des végétaux adaptés au site et non envahissants.

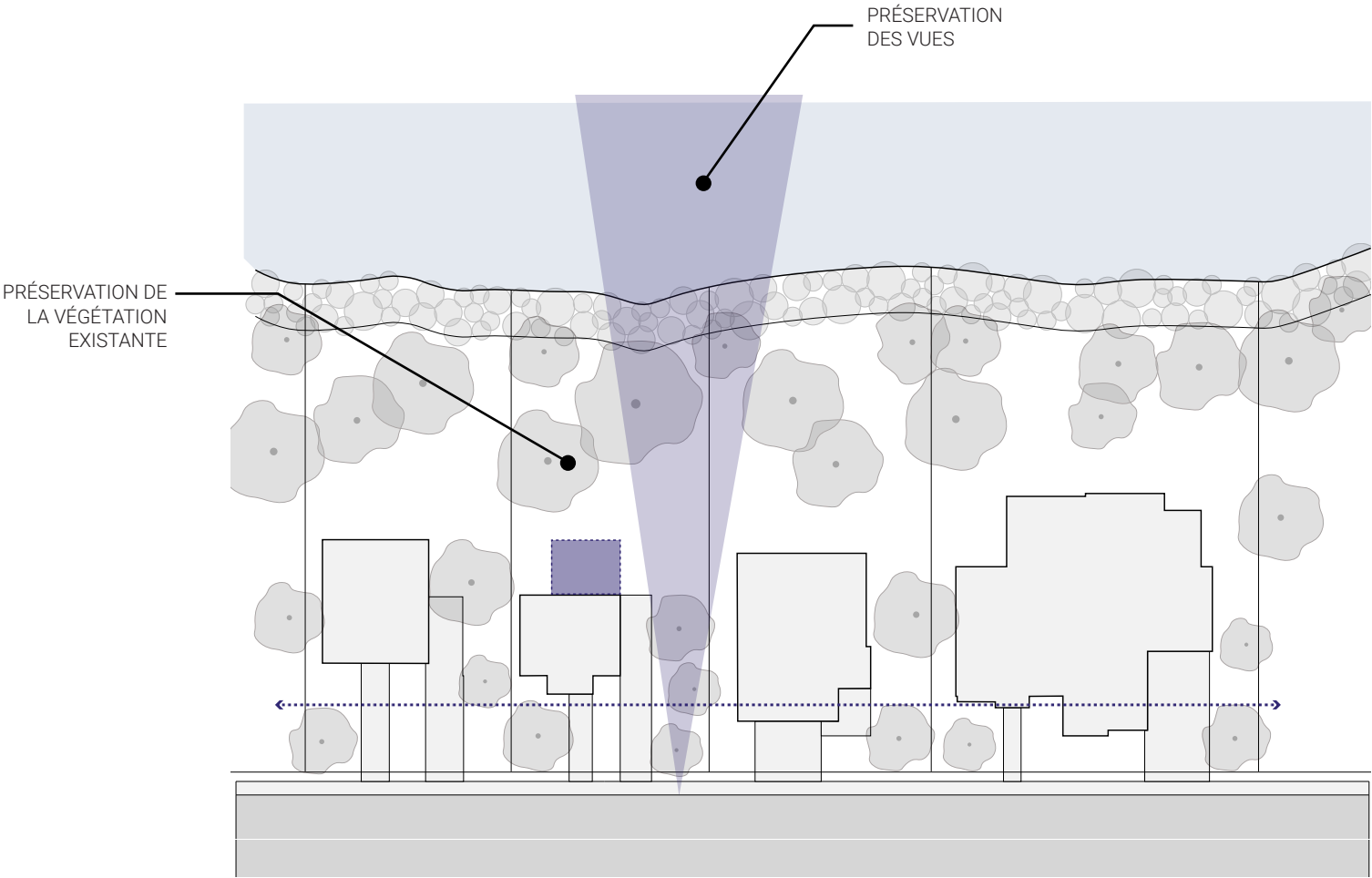


FIGURE 81 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN

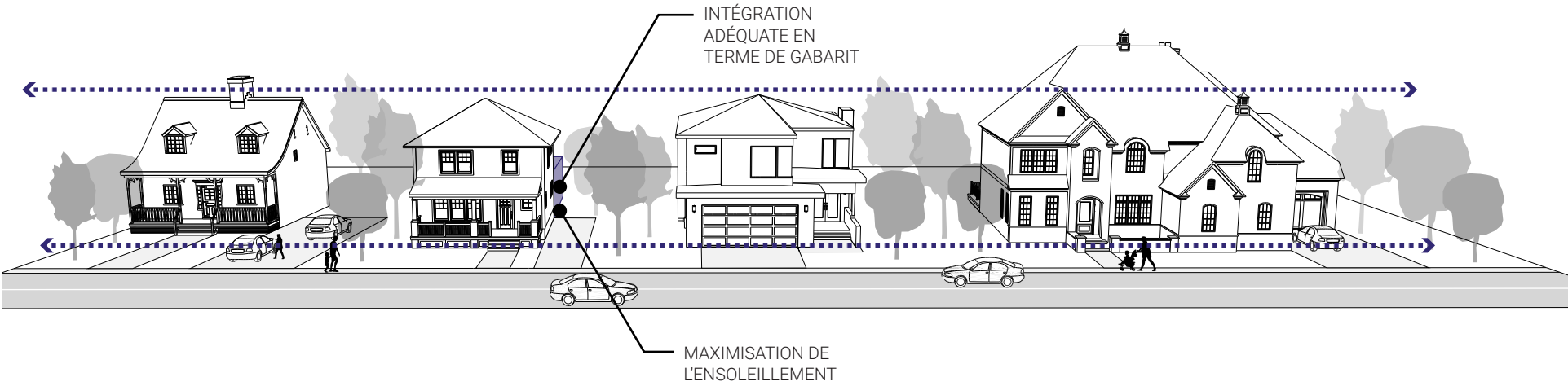


FIGURE 82 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

ARTICLE 308 - Objectif d’aménagement

Contribuer à l’amélioration de la composition originale du bâtiment tout en bonifiant le front bâti aux abords du lac Saint-Louis.

SOUS-SECTION 3  
RÉNOVATION

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 309 - Traitement architectural

- › La rénovation améliore l’apparence architecturale existante et contribue à rétablir le caractère d’origine de l’ensemble bâti.
- › Les modifications apportées respectent le traitement architectural d’origine du bâtiment et s’intègrent harmonieusement au front bâti des rives.
- › Le projet respecte le vocabulaire et le traitement architectural des bâtiments situés en rives pour une intégration harmonieuse au front bâti donnant sur le lac Saint-Louis.
- › Les éléments de design factices ou d’artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l’esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › Le projet respecte les composantes architecturales significatives présentes dans le secteur d’intérêt à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.

ARTICLE 310 - Ouvertures

- › Les ouvertures créées, modifiées ou murées assurent l’équilibre des composantes architecturales sur un mur.
- › Lors du remplacement complet des ouvertures d’un bâtiment, les portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés et s’inspirent du style architectural prédominant du secteur.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 311 - Matériaux

- › Les matériaux proposés sont compatibles avec le style architectural du bâtiment.
- › Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont compatibles entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Les matériaux de revêtements extérieurs sont d’apparence similaire aux revêtements des bâtiments situés dans le secteur des rives.
- › Les couleurs et teintes des matériaux sont sobres et s’agencent bien entre elles.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

ARTICLE 312 - Galeries, balcons et terrasses

- › Les travaux de rénovation réalisés sur les galeries, balcons et terrasses assurent la conservation de l’intégrité des caractéristiques en lien avec le type architectural du bâtiment.

ARTICLE 313 - Bâtiments d’entreposage et d’entretien des bateaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur sont de qualité, durables et non réfléchissants. Il comprennent des composantes de résistance à l’eau pour éviter la dégradation.

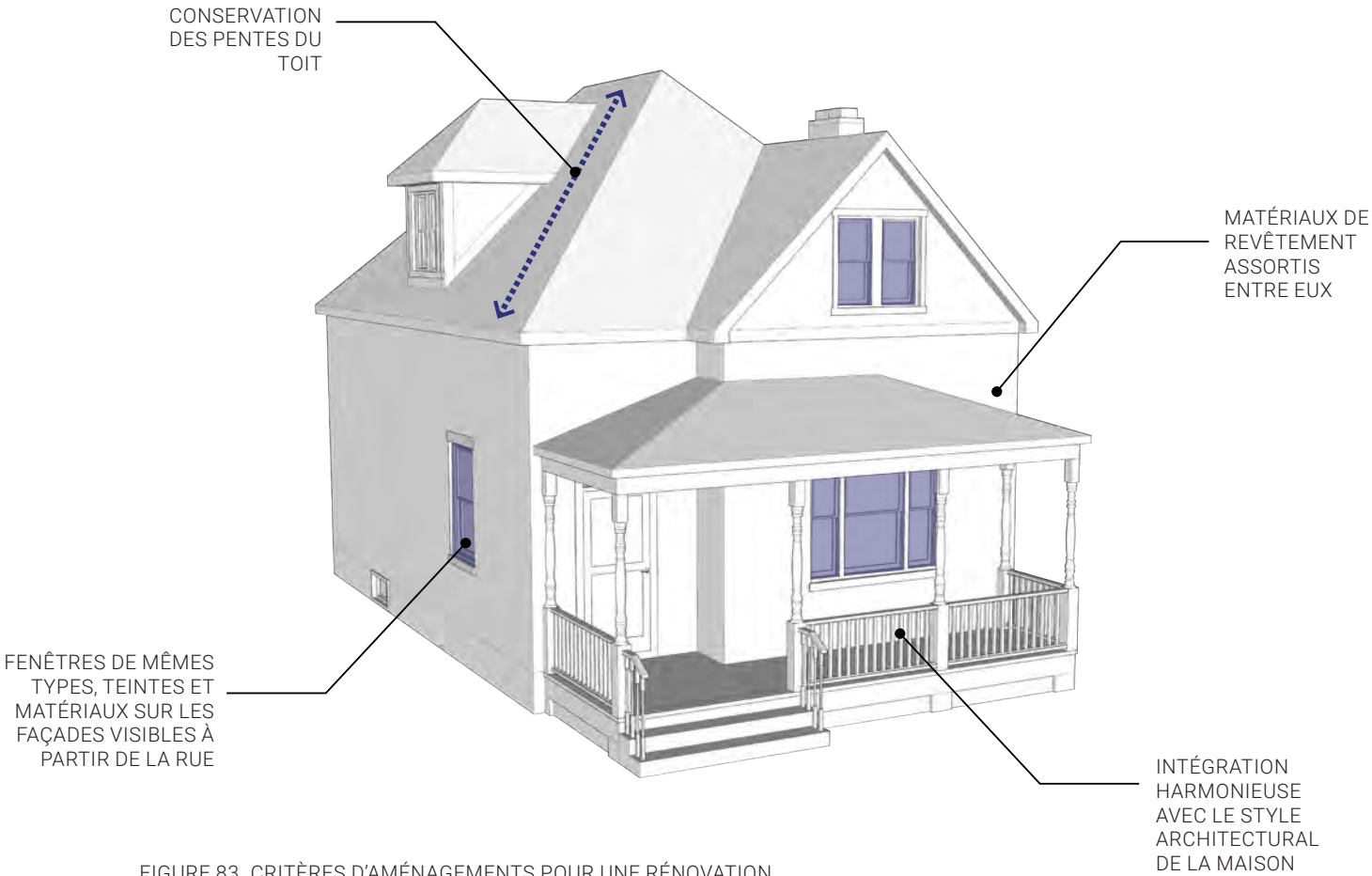


FIGURE 83 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE RÉNOVATION



# SECTION 10.

## SECTEURS DU CHEMIN DU BORD-DU-LAC

ARTICLE 314 - Description

Ce secteur fait partie du Vieux-village de Dorval. Il s'agit de la portion du chemin du Bord-du-Lac située entre les limites est de la Cité de Dorval et l'avenue Roy comprise dans le secteur d'intérêt du chemin du Bord-du-Lac, ce parcours riverain d'intérêt historique, culturel et institutionnel qui a contribué à façonner le noyau villageois. Il est marqué par un cadre bâti dense où les marges de recul sont plus rapprochées et où les gabarits et types architecturaux sont multiples. À vocation plutôt commerciale, cette portion du tracé fondateur, qui représente le centre historique de Dorval, est identifiée au plan d'urbanisme à titre de secteur à revitaliser, notamment via l'établissement d'un parcours récréatif, de parcs et d'espaces verts offrant une vitrine sur le lac Saint-Louis. La qualité du cadre bâti et des aménagements extérieurs doit ainsi donner vie à cette vision.

ARTICLE 315 - Travaux assujettis

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal et les ajouts en façade avant;
- › Les travaux d'agrandissements et d'ajouts. Ceci inclut les travaux d'installation, de modification d'un mur, d'une haie et d'une clôture;
- › Le remplacement des ouvertures principales et secondaires;
- › Le remplacement des saillies en façade principale et secondaire;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l'actuel;
- › Les travaux de lotissement.





# OBJECTIFS ET CRITÈRES

## ARTICLE 316 - Objectif d’aménagement

Concevoir un bâtiment qui met en valeur l’ensemble patrimonial d’intérêt que représente le Vieux-village et son tracé fondateur tout en participant à la vitalité urbaine de ce secteur.

### SOUS-SECTION 1

### NOUVELLE CONSTRUCTION

#### CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

##### ARTICLE 317 - Lotissement

- › Le lotissement ne compromet pas les valeurs historiques, symbolique et conserve l’effet structurant du secteur;
- › Le lotissement vise à mettre en valeur le caractère unique du chemin Bord-du-Lac;
- › La largeur des terrains qui longent une même voie publique est en relation avec celle des terrains construits avoisinants.
- › Le lotissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

##### ARTICLE 318 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation du bâtiment principal est en alignement avec les bâtiments avoisinants, respecte les composantes du site et préserve les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valoris les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › La construction est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume qui s’harmonisent aux autres bâtiments du secteur.
- › La largeur du bâtiment principal s’apparente à celle des autres bâtiments de la rue et participe à la constitution d’un front bâti continu.
- › Les bâtiments sont conçus et implantés de façon à ce que l’entrée des garages et les aires de service ne soient pas visibles à partir de la voie publique.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

##### ARTICLE 319 - Traitement architectural

- › La construction peut s’inspirer du style architectural des bâtiments d’origine du secteur, mais à travers une facture contemporaine. Son concept architectural vise la qualité et la singularité tout en s’intégrant harmonieusement aux bâtiments avoisinants.

- › Tout projet de construction utilise un vocabulaire architectural sobre et cohérent, où les éléments architecturaux s’harmonisent entre eux.
- › Les façades donnant sur le chemin du Bord-du-Lac font l’objet d’un traitement architectural recherché.
- › Le projet préconise une proportion importante d’ouvertures sur les façades de bâtiment adjacentes à la voie publique et aux espaces verts afin de créer des façades animées.
- › Les bâtiments commerciaux ou les édifices à bureaux prévoient un traitement architectural différent de ceux des bâtiments résidentiels tout en assurant une cohérence d’ensemble. Ils prévoient également des aires de stationnement intérieures.
- › Les éléments de design factices ou d’artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l’esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › Tout équipement mécanique hors toit susceptible d’être visible depuis une voie publique est intégré au bâtiment ou dissimulé par un écran s’intégrant à l’architecture du bâtiment.
- › La pente de l’entrée des garages ou des aires de stationnement intérieures est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception du bâtiment prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est privilégié.

##### ARTICLE 320 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions assurent un éclairage optimal des espaces de vie. Les ouvertures en façade s’harmonisent avec celles des bâtiments avoisinants.
- › Les façades au rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux favorisent la transparence et l’ouverture.

- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés et, idéalement, rappellent le style des bâtiments d’origine.
- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

##### ARTICLE 321 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les matériaux de revêtement extérieur sont de couleurs sobres et sont compatibles avec le style architectural proposé et le type de matériaux dominant sur la rue.
- › L’utilisation de matériaux d’origine et naturels pour les revêtements extérieurs est à privilégier.
- › Les matériaux de revêtement extérieur s’harmonisent entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et de la couleur.
- › La toiture plate des bâtiments est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L’utilisation d’une pellicule sombre à même les fenêtres est encouragée afin de réduire la pénétration des rayons du soleil l’été.

##### ARTICLE 322 - Galeries, balcons, vérandas et terrasses

- › Les galeries, balcons, vérandas et terrasses favorisent l’ouverture et s’intègrent aux caractéristiques architecturales des autres bâtiments du secteur.
- › Les terrasses sont aménagées avec du mobilier de qualité aux teintes sobres qui s’agence à celui des terrasses avoisinantes.
- › Les terrasses prévoient des aménagements paysagers qui contribuent à la qualité du paysage urbain de la rue.

##### ARTICLE 323 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture et les aménagements paysagers.
- › L’aménagement des cours avant implique la plantation d’arbres afin de créer des zones d’ombrage et de bonifier le couvert végétal sur le domaine privé et public.
- › Des liens piétonniers et cyclables sécuritaires et accessibles universellement sont aménagés sur le site afin d’assurer une connectivité aux lieux et bâtiments ainsi que vers le domaine public.
- › Tout type d’entreposage extérieur est à proscrire. Les aires servant à la gestion des matières résiduelles sont prévues à l’architecture du bâtiment.
- › Les aires de stationnement sont localisées de manière à être imperceptibles depuis la voie publique et intègrent des aménagements paysagers. Elles sont situées à l’arrière du bâtiment.
- › Les surfaces contribuant à minimiser les îlots de chaleur sont favorisées, notamment les surfaces végétalisées et les teintes claires.
- › La gestion écologique des eaux de pluie est favorisée (matériaux perméables, noues, bassin de rétention, etc.).
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.
- › Les aménagements extérieurs prévoient du mobilier urbain ainsi que des supports à vélos.
- › En cours avant et arrière, les aménagements paysagers sont fortement végétalisés, soignés et bien entretenus, et mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

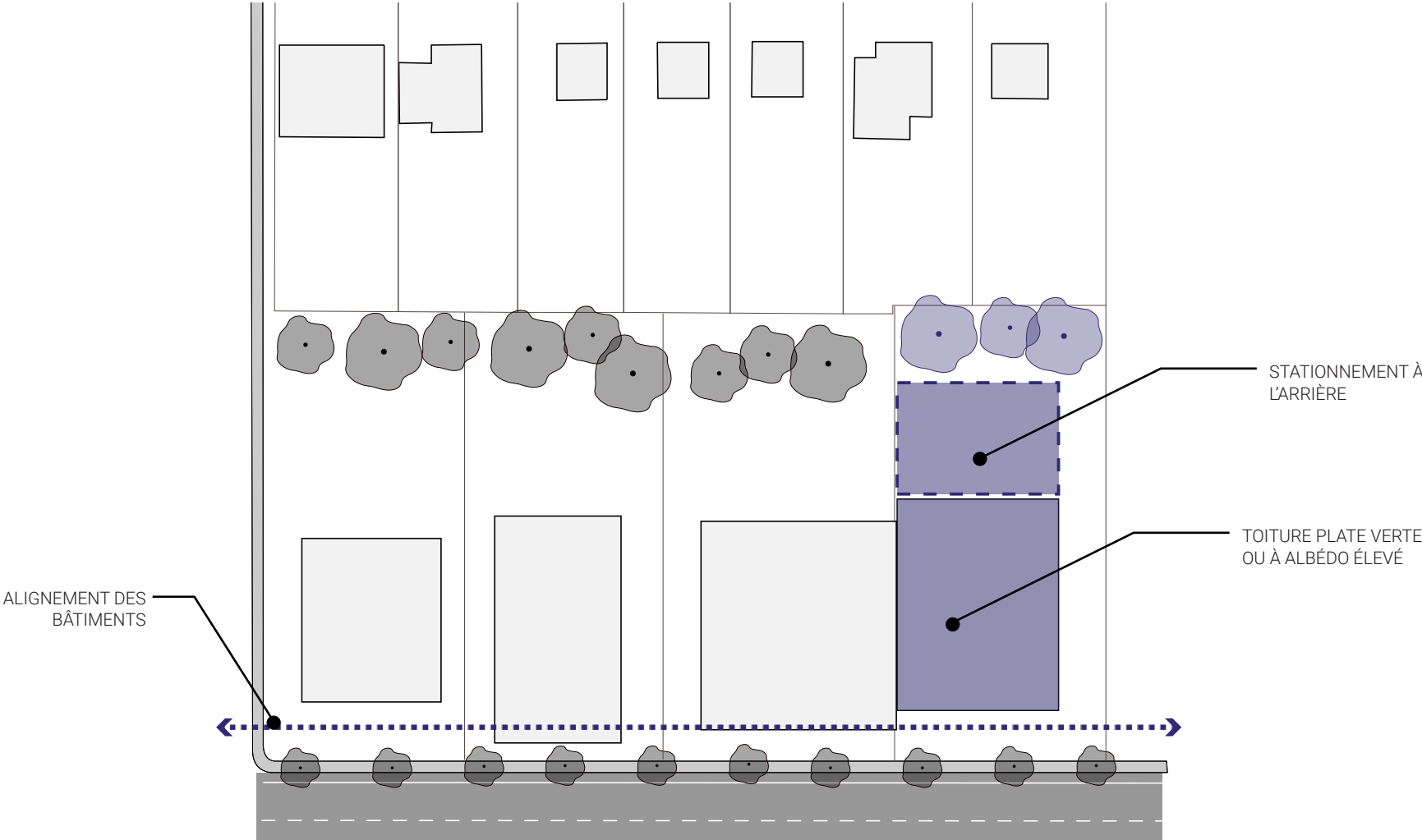


FIGURE 84 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

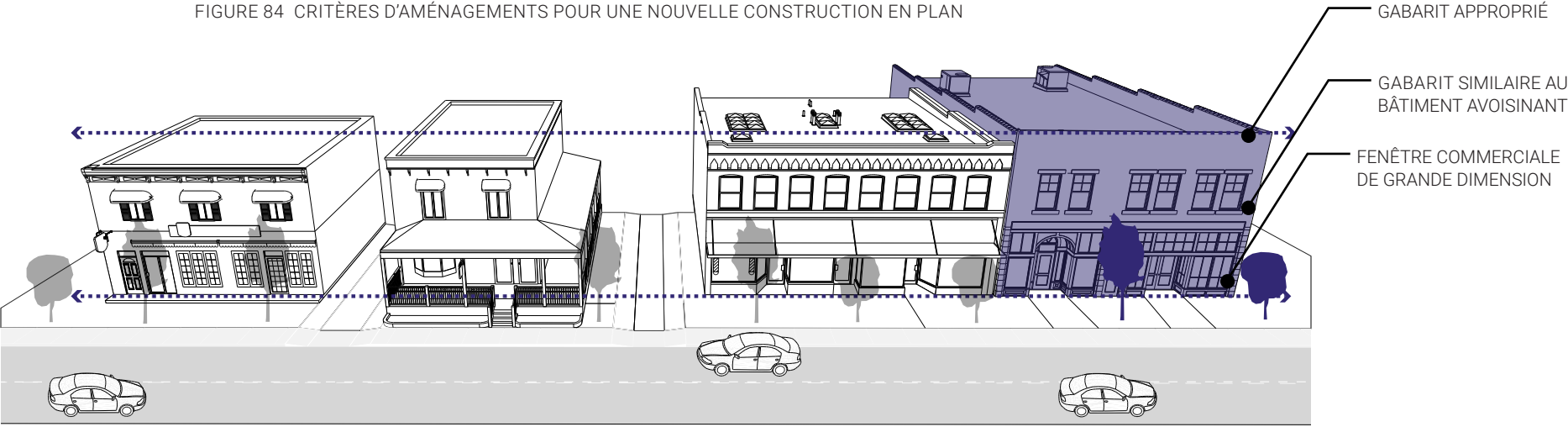


FIGURE 85 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION



ARTICLE 324 - Objectif d’aménagement

Concevoir un agrandissement qui respecte les composantes architecturales du bâtiment principal en termes de formes, de matériaux et de traitement architectural et qui contribue à bonifier le caractère villageois du secteur.

SOUS-SECTION 2  
AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 325 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation de l’agrandissement favorise la préservation de la végétation existante, notamment les arbres, les haies et autres arbustes matures.
- › L’implantation de l’agrandissement est idéalement située à l’arrière du bâtiment principal et tient compte de l’emplacement de l’entrée des garages et des aires de service.
- › L’agrandissement s’intègre convenablement en termes de formes, de gabarit et de hauteur au bâtiment principal afin d’assurer une cohérence visuelle dans son ensemble.
- › L’agrandissement est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume qui s’harmonisent aux autres bâtiments du secteur. Il propose un alignement avec les bâtiments voisins afin d’assurer une continuité du front bâti.
- › L’agrandissement est inspiré de projets exemplaires réalisés dans le voisinage, en lien avec la forme du toit, les matériaux de revêtement extérieur, les couronnements et les galeries.
- › L’implantation et l’orientation de l’agrandissement maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.
- › L’implantation de l’agrandissement valorise les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte, favorise la préservation des percées visuelles vers le lac Saint-Louis ainsi que de la végétation existante, notamment les arbres, les haies et autres arbustes matures.

ARTICLE 326 - Traitement architectural

- › L’agrandissement est en continuité avec le style et les composantes architecturales du bâtiment principal ou favorise une intégration architecturale harmonieuse lorsque sa conception est de facture plus moderne.
- › L’agrandissement mise idéalement sur la répétition et l’harmonisation des caractéristiques ornementales et sur le respect du rythme créé par les ouvertures, l’agencement des matériaux et la forme et composition du toit.
- › Les éléments décoratifs et utilitaires (corniches, galeries, etc.)ont des proportions et un traitement similaires à ceux du bâtiment principal.
- › Le traitement architectural de l’agrandissement s’intègre harmonieusement à celui des autres bâtiments de la rue.
- › Dans le cas d’un agrandissement prenant la forme d’un garage, la pente de l’entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.

ARTICLE 327 - Ouvertures

- › Les ouvertures peuvent être agrandies sur les façades du rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux afin de favoriser la transparence et l’ouverture.
- › Les portes et fenêtres de l’agrandissement ont les mêmes teintes et matériaux que ceux du bâtiment principal.
- › Le cas échéant, l’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 328 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur s’harmonisent avec ceux du bâtiment principal, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › L’utilisation de matériaux d’origine et naturels pour les revêtements extérieurs est à privilégier.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Dans le cas d’un agrandissement qui comprend une toiture plate, cette dernière est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.
- › L’utilisation d’une pellicule sombre à même les fenêtres est encouragée afin de réduire la pénétration des rayons du soleil l’été.

ARTICLE 329 - Galeries, balcons, vérandas et terrasses

- › Les matériaux et le traitement architectural des galeries, balcons, vérandas et terrasses de l’agrandissement s’apparentent à ceux du bâtiment principal.
- › L’agrandissement d’une terrasse prévoit les mêmes matériaux que ceux de la terrasse en place. Autrement, une réfection complète est effectuée afin d’assurer un traitement uniforme.

ARTICLE 330 - Aménagements extérieurs

- › Une continuité des aménagements extérieurs est assurée.
- › L’aménagement du terrain propose la plantation de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › L’aménagement d’une toiture verte et, si possible, d’une toiture bleue, est envisagé sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.
- › Les aménagements paysagers mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l’emplacement, notamment les percées visuelles vers le lac Saint-Louis.

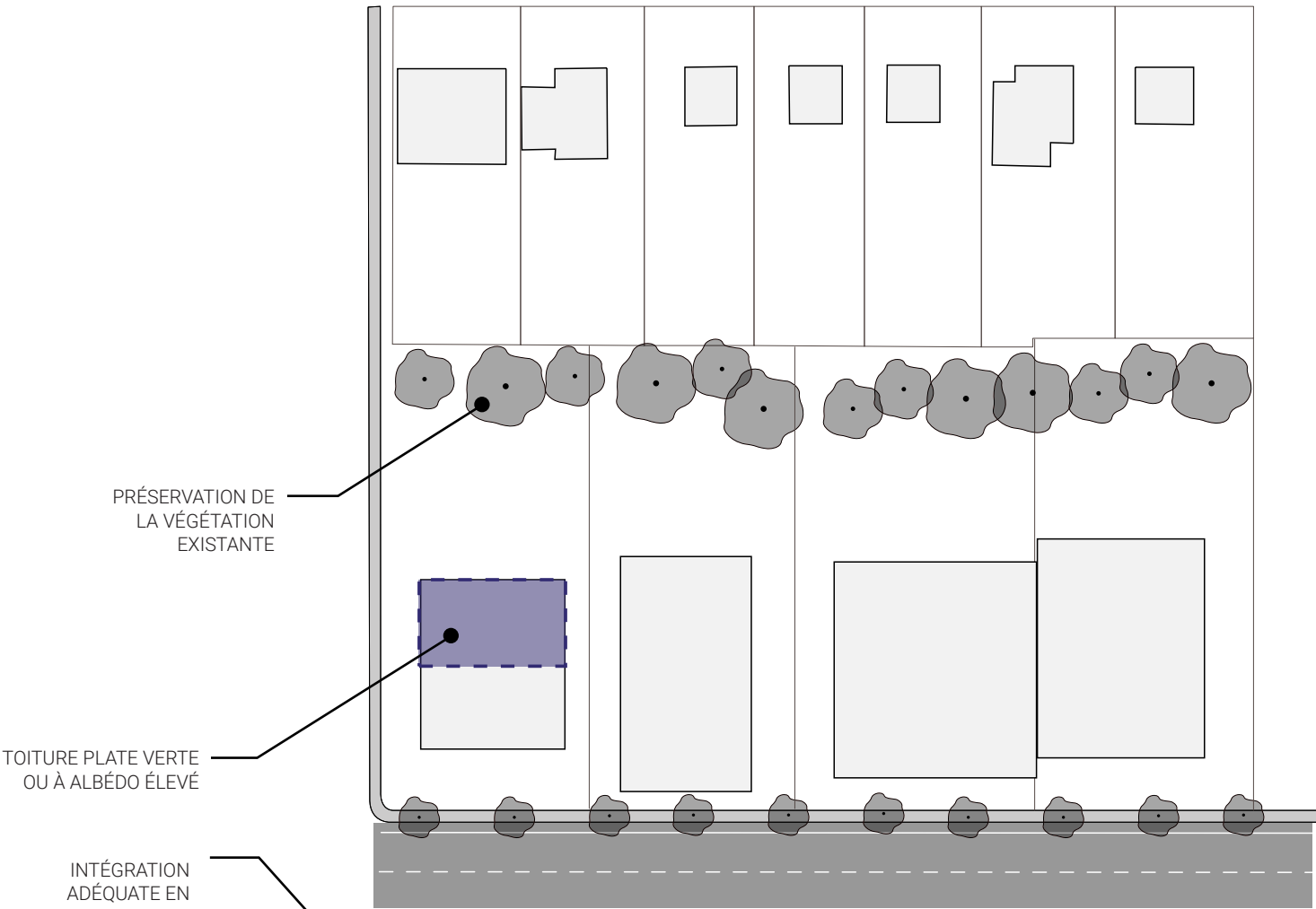


FIGURE 87 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN



FIGURE 86 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

ARTICLE 331 - Objectif d'aménagement

Contribuer à la revitalisation du cadre bâti du secteur tout en respectant le caractère d'origine du Vieux-village.

SOUS-SECTION 3

RÉNOVATION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

- ARTICLE 332 - Traitement architectural
- › La rénovation améliore l'apparence architecturale existante et contribue à rétablir le caractère d'origine de l'ensemble bâti.
  - › Les modifications apportées respectent le traitement architectural d'origine du bâtiment et s'intègrent harmonieusement au front bâti de la rue.
  - › Le projet de rénovation respecte le vocabulaire et le traitement architectural des bâtiments situés sur le chemin du Bord-du-Lac pour une intégration harmonieuse et un respect du caractère d'origine.
  - › Les éléments de design factices ou d'artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l'esthétisme du bâtiment sont à éviter.
  - › La rénovation respecte les composantes architecturales significatives présentes dans le secteur d'intérêt à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
  - › La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.

- ARTICLE 333 - Ouvertures
- › Les ouvertures créées, modifiées ou murées assurent l'équilibre des composantes architecturales sur un mur.
  - › Lors du remplacement complet des ouvertures d'un bâtiment, les portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés.
  - › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et s'inspirent du style architectural prédominant du secteur.
  - › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

- ARTICLE 334 - Matériaux
- › Les matériaux proposés sont compatibles avec le style architectural du bâtiment.
  - › Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont compatibles entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
  - › Les matériaux de revêtements extérieurs sont d'apparence similaire aux revêtements des bâtiments situés sur le chemin du Bord-du-Lac.
  - › Les couleurs et teintes des matériaux sont sobres et s'agencent bien entre elles.
  - › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
  - › L'utilisation d'une pellicule sombre à même les fenêtres est encouragée afin de réduire la pénétration des rayons du soleil l'été.

- ARTICLE 335 - Galeries, balcons et terrasses
- › Les travaux de rénovation réalisés sur les galeries, balcons et terrasses assurent la conservation de l'intégrité des caractéristiques en lien avec le type architectural du bâtiment.

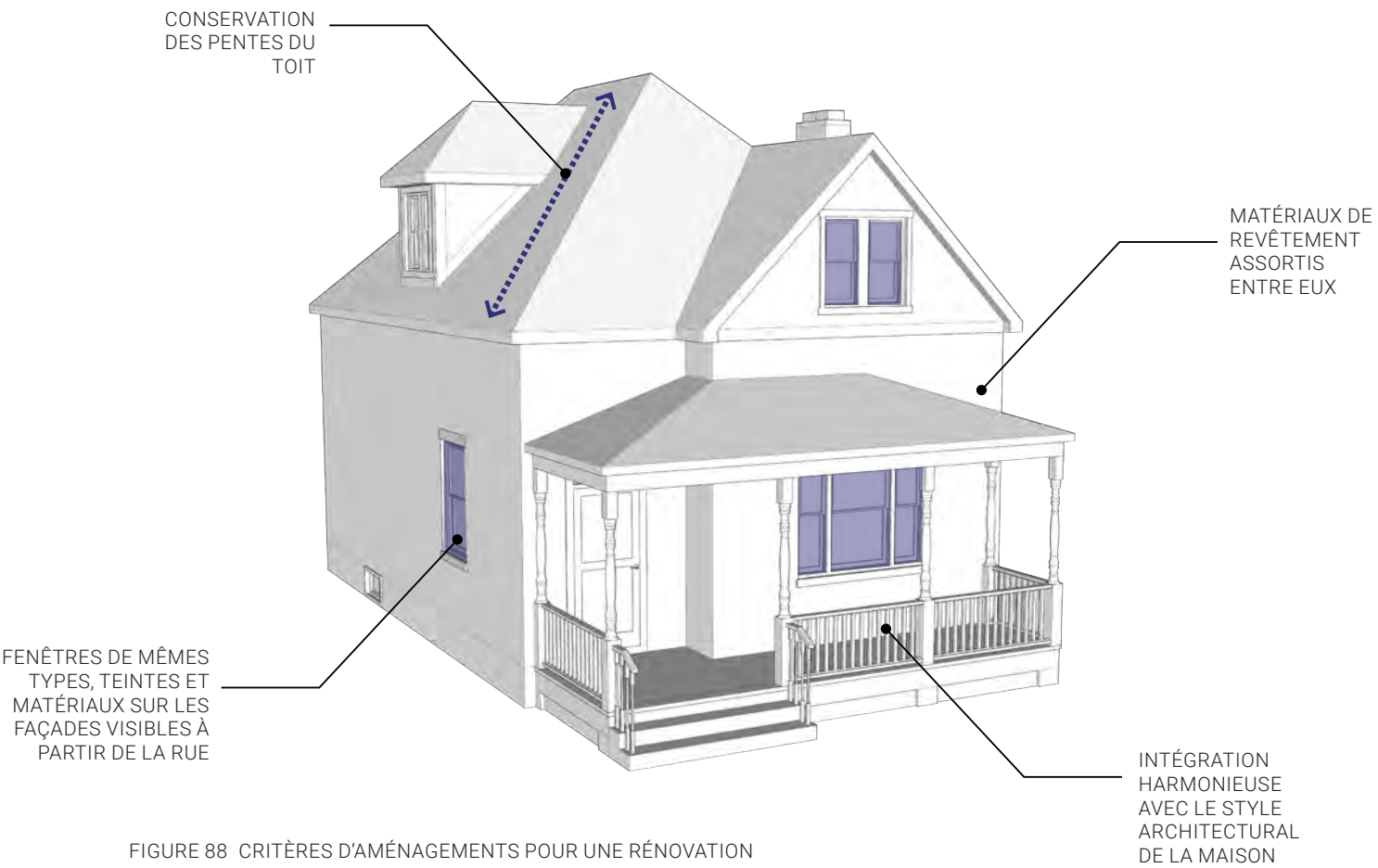


FIGURE 88 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE RÉNOVATION



# SECTION 11.

## SECTEUR DE L'AVENUE MARTIN (ANCIEN VILLAGE SUD)

**ARTICLE 336 - Description**

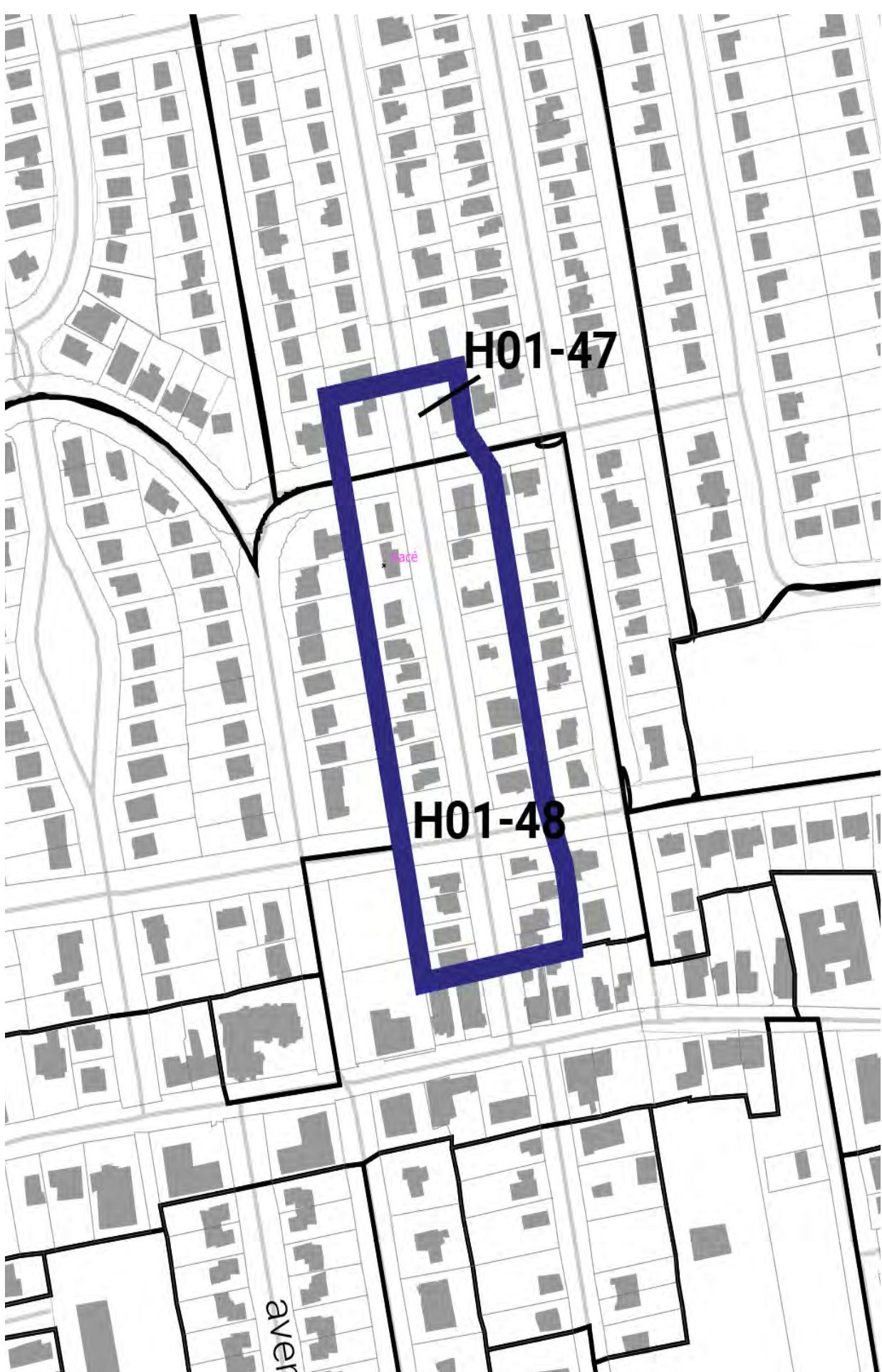
Le village de Dorval s'est développé autour de l'intersection entre l'avenue Martin et le chemin du Bord-du-Lac, qui a d'ailleurs accueilli les premiers commerces de la petite localité. L'avenue Martin est l'une des plus anciennes rues de Dorval, sur laquelle sont érigés, encore aujourd'hui, plusieurs bâtiments centenaires, de même que l'hôtel de ville, originalement utilisé comme usine de filtration. Dans ce secteur, les bâtiments sont rapprochés de la rue, ce qui lui confère un caractère villageois.

L'avenue Martin est un secteur d'intérêt à consolider étant donné l'intégration de constructions plus récentes ayant contribué au déclin de son essence traditionnelle.

**ARTICLE 337 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal et les ajouts en façade avant;
- › Les agrandissements et ajouts visibles à partir du domaine public ou impactant les vues sur le lac Saint-Louis ou affectants les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte. Ceci inclut les travaux d'installation, de modification d'un mur, d'une haie et d'une clôture;
- › Les modifications de l'apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement des saillies en façade principale;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l'actuel.



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 338 - Objectif d’aménagement

Concevoir un bâtiment qui met en valeur l’ensemble patrimonial d’intérêt et le caractère villageois de l’avenue Martin.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 339 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation du bâtiment principal est en alignement avec les bâtiments avoisinants et respecte les composantes du site.
- › La construction est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume qui s’harmonisent aux autres bâtiments du secteur.
- › Le gabarit, la hauteur et les dimensions du bâtiment principal s’apparentent à ceux des bâtiments principaux les plus représentatifs situés sur la même rue ou dans le même îlot.
- › Les constructions de grand gabarit sont fractionnées en plusieurs volumes ou présentent des traitements physiquement ou visuellement distincts.
- › L’implantation du bâtiment principal assure la préservation des espaces verts, des aires boisées et des arbres existants sur le terrain.
- › L’implantation et l’orientation de la nouvelle construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.
- › L’implantation et l’aménagement paysager du site respectent les composantes du site et préservent les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

ARTICLE 340 - Traitement architectural

- › La construction peut s’inspirer du style architectural des bâtiments d’origine du secteur, mais à travers une facture contemporaine. Son concept architectural vise la qualité et la singularité tout en s’intégrant harmonieusement aux bâtiments avoisinants.
- › Toutes les nouvelles façades visibles à partir de la rue font l’objet d’un traitement architectural de qualité qui s’intègre au caractère d’origine du secteur.
- › La construction reprend les composantes architecturales significatives de type « villégiature », présentes dans le secteur d’intérêt, à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › L’architecture du bâtiment est de qualité comparable ou supérieure à celle des bâtiments principaux du milieu d’insertion.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception du bâtiment prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est privilégié.

ARTICLE 341 - Ouvertures

- › Le projet de construction prévoit des proportions d’ouverture en façade qui s’harmonisent avec celles des bâtiments avoisinants.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés et sont uniformes sur une même façade.
- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 342 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur s’harmonisent avec ceux du bâtiment principal, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › L’utilisation de matériaux d’origine et naturels pour les revêtements extérieurs est à privilégier.
- › La toiture plate des bâtiments est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

ARTICLE 343 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les galeries, balcons et vérandas favorisent l’ouverture et s’intègrent aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- › Les matériaux et le traitement architectural des vérandas sont les mêmes que ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 344 - Aménagements extérieurs

- › L’aménagement du terrain en cour avant propose la plantation d’arbres afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Un choix de matériaux naturels, perméables et avec un minimum de couverture minérale est à privilégier pour les aires de circulation (pas japonais, poussière de pierre, pavé alvéolé ou perméable, etc.).
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l’emplacement.
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.

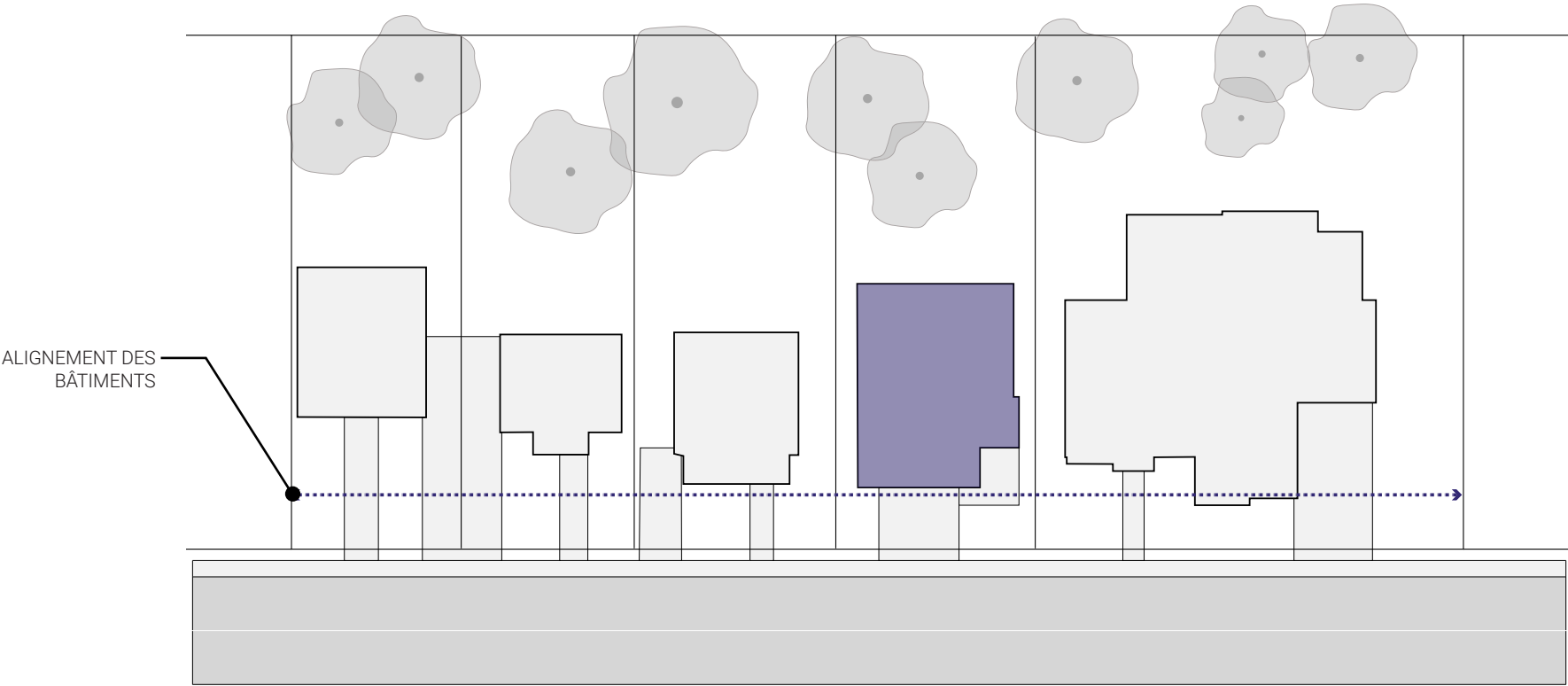


FIGURE 89 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

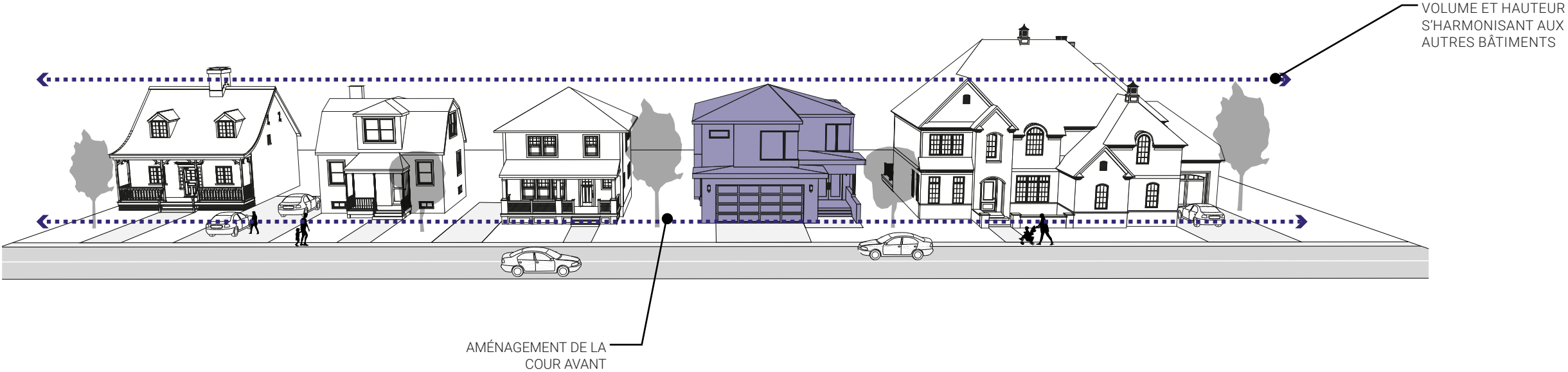


FIGURE 90 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION



ARTICLE 345 - Objectif d'aménagement

Contribuer à l'amélioration de la composition originale du bâtiment tout en mettant en valeur le caractère d'origine de l'avenue Martin.

SOUS-SECTION 2

AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 346 - Mode d'implantation et volumétrie

- › L'implantation de l'agrandissement valorise les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte, favorise la préservation des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et favorise la préservation de la végétation existante, notamment les arbres, les haies et autres arbustes matures.
- › L'implantation de l'agrandissement est idéalement située à l'arrière du bâtiment principal et tient compte de l'emplacement des bâtiments accessoires sur le site ainsi que de leur accessibilité.
- › L'agrandissement s'intègre convenablement en termes de formes, de gabarit et de hauteur au bâtiment principal afin d'assurer une cohérence visuelle dans son ensemble.
- › L'agrandissement est d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume qui s'harmonisent aux autres bâtiments du secteur. Il propose un alignement avec les bâtiments voisins afin d'assurer une continuité du front bâti.
- › L'agrandissement s'inspire de projets exemplaires réalisés dans le voisinage, en lien avec la forme du toit, les matériaux de revêtement extérieur, les couronnements et les galeries.

ARTICLE 347 - Traitement architectural

- › L'agrandissement est en continuité avec le style et les composantes architecturales du bâtiment principal ou favorise une intégration architecturale harmonieuse lorsque sa conception est de facture plus moderne.
- › L'agrandissement mise idéalement sur la répétition et l'harmonisation des caractéristiques ornementales et sur le respect du rythme créé par les ouvertures, l'agencement des matériaux et la forme et composition du toit.
- › Les éléments décoratifs et utilitaires (corniches, galeries, etc.) ont des proportions et un traitement similaires à ceux du bâtiment principal.
- › Le traitement architectural de l'agrandissement s'intègre harmonieusement à celui des autres bâtiments de la rue.

ARTICLE 348 - Ouvertures

- › Le même modèle ainsi que les mêmes teintes et matériaux que ceux du bâtiment principal sont idéalement utilisés pour les portes et fenêtres proposées pour l'agrandissement.
- › L'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 349 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

ARTICLE 350 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les matériaux et le traitement architectural des galeries, balcons et vérandas de l'agrandissement s'apparentent à ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 351 - Aménagements extérieurs

- › Une continuité des aménagements extérieurs est assurée afin de garantir une cohérence visuelle et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Les aménagements paysagers sont fortement végétalisés et privilégient la plantation de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.

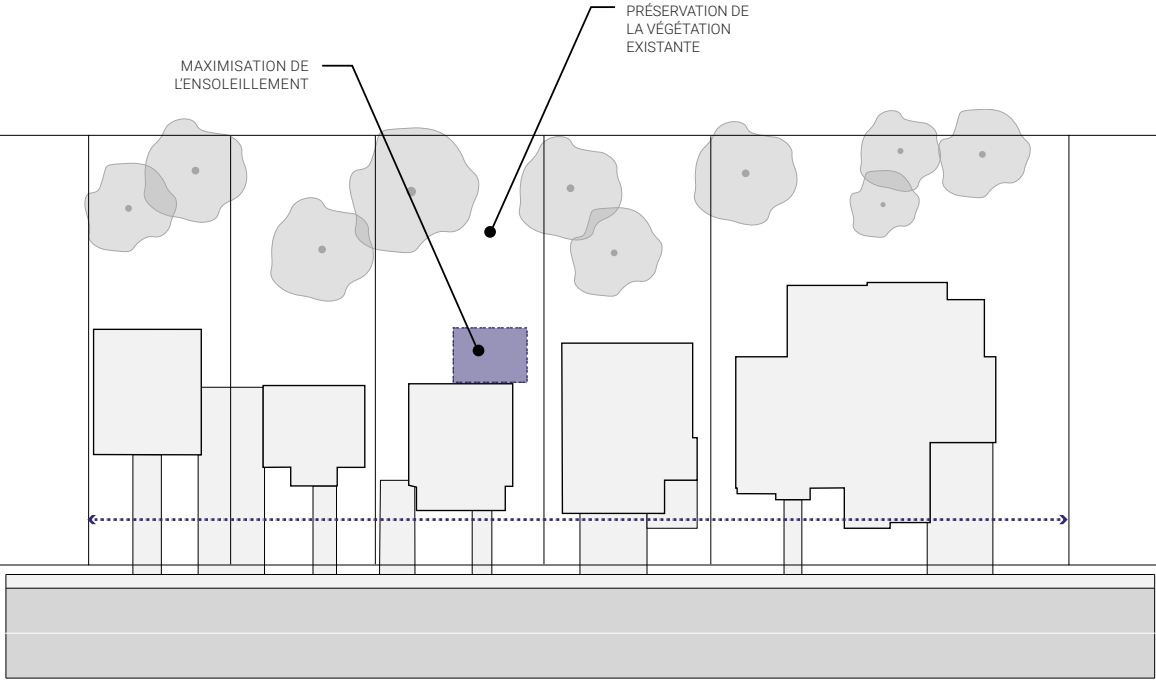


FIGURE 92 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN

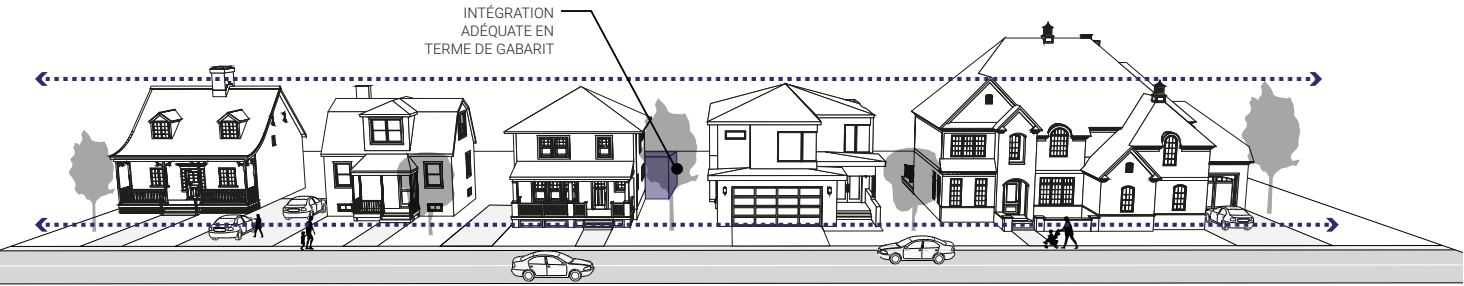


FIGURE 91 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

ARTICLE 352 - Objectif d'aménagement

Contribuer à la revitalisation du cadre bâti du secteur tout en respectant le caractère d'origine du Vieux-village.

SOUS-SECTION 3

RÉNOVATION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 353 - Traitement architectural

- › La rénovation améliore l'apparence architecturale existante et contribue à rétablir le caractère d'origine de l'ensemble bâti.
- › Les modifications apportées respectent le traitement architectural d'origine du bâtiment et s'intègrent harmonieusement aux bâtiments avoisinants.
- › Le projet de rénovation respecte le vocabulaire et le traitement architectural des bâtiments situés sur l'avenue Martin pour une intégration harmonieuse et un respect du caractère d'origine.
- › Les éléments de design factices ou d'artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l'esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › La rénovation respecte les composantes architecturales significatives présentes dans le secteur d'intérêt à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.

ARTICLE 354 - Ouvertures

- › Les ouvertures créées, modifiées ou murées assurent l'équilibre des composantes architecturales sur un mur.
- › Lors du remplacement complet des ouvertures d'un bâtiment, les portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et sont les mêmes sur un même mur.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et s'inspirent du style architectural prédominant du secteur.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 355 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les matériaux proposés sont compatibles avec le style architectural du bâtiment.
- › Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont compatibles entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Les matériaux de revêtements extérieurs sont d'apparence similaire aux revêtements des bâtiments situés dans le secteur.
- › Les couleurs et teintes des matériaux sont sobres et s'agencent bien entre elles.

ARTICLE 356 - Galeries, balcons, vérandas et terrasses

- › Toute rénovation faite sur une galerie, un balcon, une véranda ou une terrasse s'intègre harmonieusement au style architectural du bâtiment. Idéalement, les mêmes matériaux sont utilisés pour cette rénovation.
- › Lors d'un remplacement complet, la galerie, le balcon, la véranda ou la terrasse proposé s'inspire du style d'origine du bâtiment et cette composante est reproduite à l'identique.

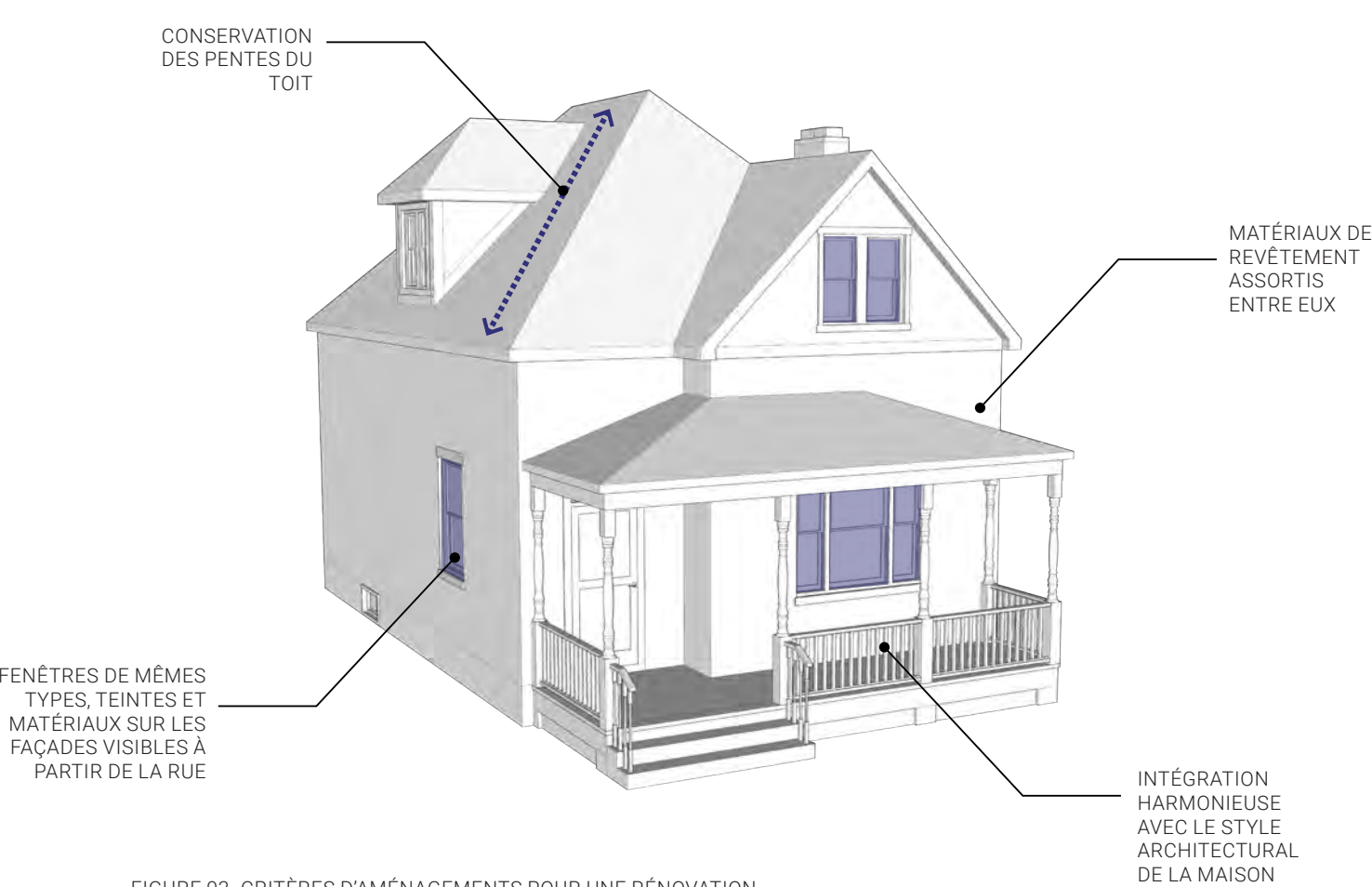


FIGURE 93 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE RÉNOVATION



# SECTION 17.

## SECTEUR PINE BEACH NORD

**ARTICLE 357 - Description**

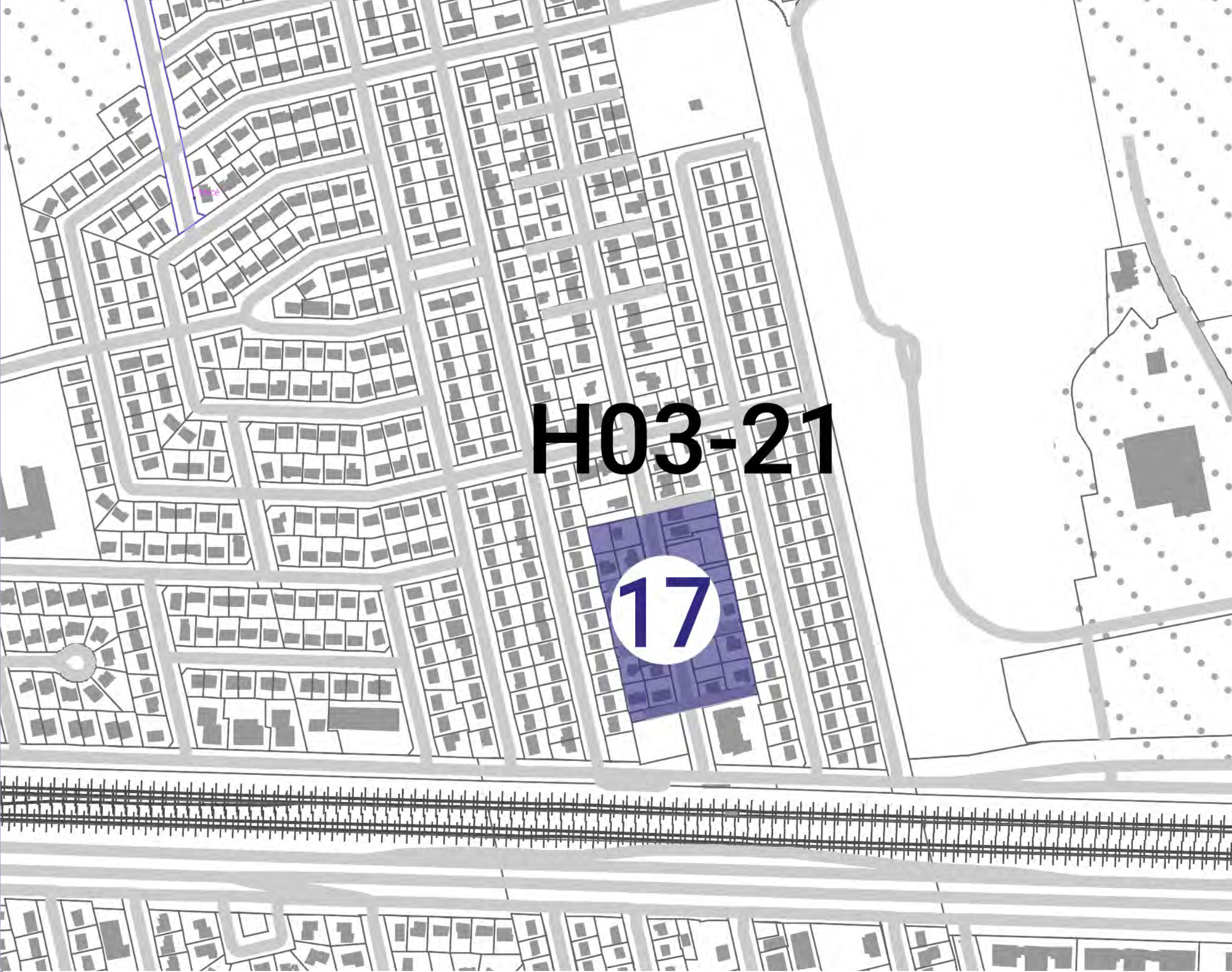
Ce secteur, situé à proximité immédiate d’une gare, s’étend de part et d’autre de l’avenue Pine Beach Nord, entre les avenues Anchorage et Davidson. Le tracé des rues y est atypique, avec de courts segments en impasses perpendiculaires à la trame régulière de l’avenue Pine Beach. Le bâti de ce secteur se compose d’anciens chalets, de maisons unifamiliales et de petits cottages d’un ou deux étages, témoignant de l’ère pré-explosion démographique des années 1950.

Ce secteur se distingue par un couvert végétal mature, contribuant significativement à la qualité paysagère et à la quiétude ambiante. Il représente l’un des derniers vestiges de la période de villégiature de cette partie du territoire de Dorval.

**ARTICLE 358 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d’un bâtiment principal;
- › Les ajouts sur la façade principale et arrière;
- › Les agrandissements visibles à partir du domaine public;
- › La modification des ouvertures en façade avant et arrière;
- › La modification des saillies en façade avant et arrière;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur.





# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 359 - Objectif d’aménagement

Concevoir un bâtiment qui met en valeur l’ensemble d’intérêt et le caractère et l’aspect paysager de ce secteur.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 360 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation du bâtiment principal est en alignement avec les bâtiments avoisinants et respecte les composantes du site.
- › La construction est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume qui s’harmonisent aux autres bâtiments du secteur.
- › Le gabarit, la hauteur et les dimensions du bâtiment principal s’apparentent à ceux des bâtiments principaux les plus représentatifs situés sur la même rue ou dans le même îlot.
- › Les constructions de grand gabarit sont fractionnées en plusieurs volumes ou présentent des traitements physiquement ou visuellement distincts.
- › L’implantation du bâtiment principal assure la préservation des espaces verts, des aires boisées et des arbres existants sur le terrain.
- › L’implantation et l’orientation de la nouvelle construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 361 - Traitement architectural

- › La construction peut s’inspirer du style architectural des bâtiments d’origine du secteur, mais à travers une facture contemporaine. Son concept architectural vise la qualité et la singularité tout en s’intégrant harmonieusement aux bâtiments avoisinants.
- › Toutes les nouvelles façades visibles à partir de la rue font l’objet d’un traitement architectural de qualité qui s’intègre au caractère d’origine du secteur.
- › La construction reprend les composantes architecturales significatives de type « villégiature », présentes dans le secteur d’intérêt, à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › L’architecture du bâtiment est de qualité comparable ou supérieure à celle des bâtiments principaux du milieu d’insertion.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception du bâtiment prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est privilégié.

ARTICLE 362 - Ouvertures

- › Le projet de construction prévoit des proportions d’ouverture en façade qui s’harmonisent avec celles des bâtiments avoisinants.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés et sont uniformes sur une même façade.
- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 363 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur s’harmonisent avec ceux du bâtiment principal, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › L’utilisation de matériaux d’origine et naturels pour les revêtements extérieurs est à privilégier.
- › La toiture plate des bâtiments est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

ARTICLE 364 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les galeries, balcons et vérandas favorisent l’ouverture et s’intègrent aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- › Les matériaux et le traitement architectural des vérandas sont les mêmes que ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 365 - Aménagements extérieurs

- › L’aménagement du terrain en cour avant propose la plantation d’arbres afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Un choix de matériaux naturels, perméables et avec un minimum de couverture minérale est à privilégier pour les aires de circulation (pas japonais, poussière de pierre, pavé alvéolé ou perméable, etc.).
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l’emplacement.
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.

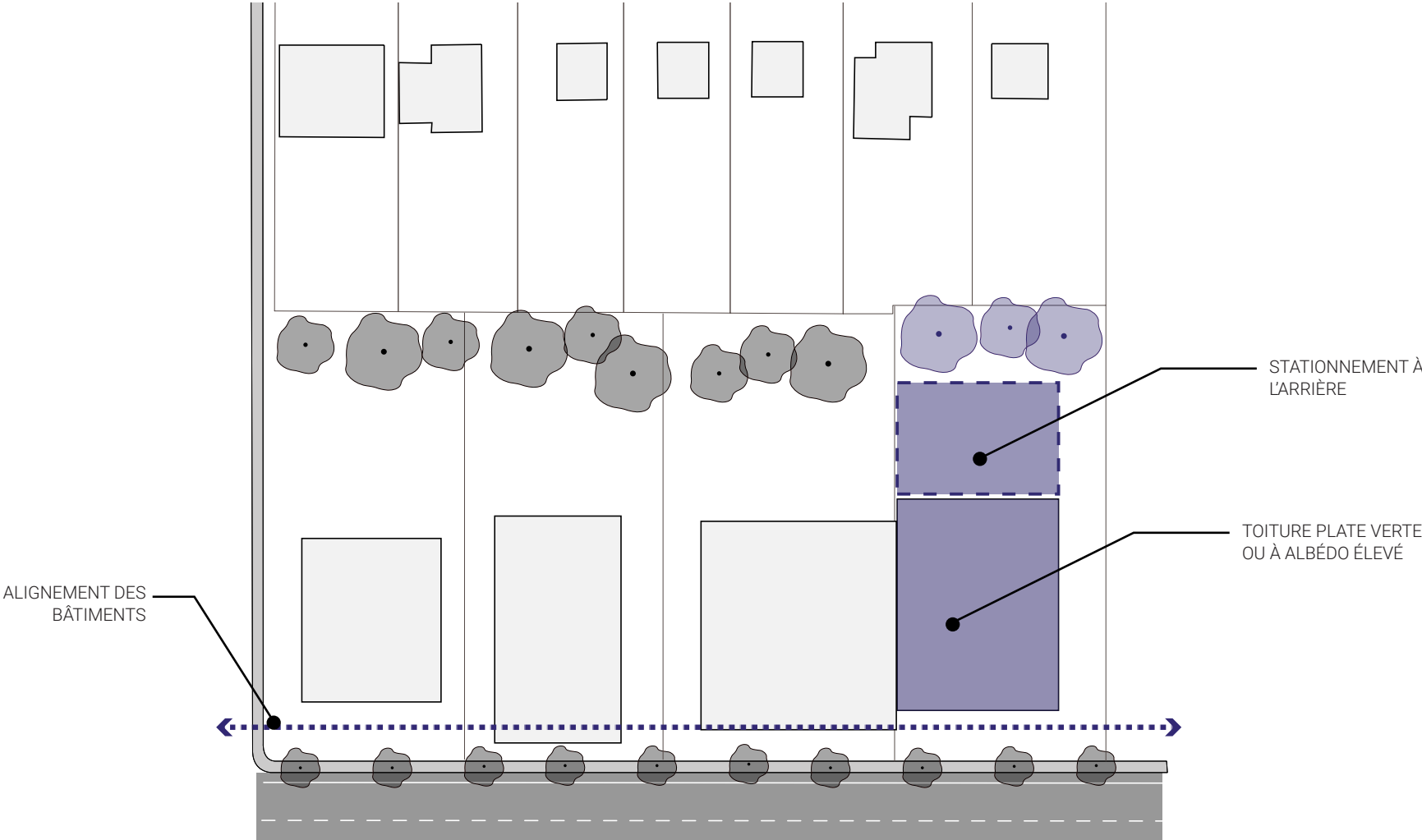


FIGURE 94 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

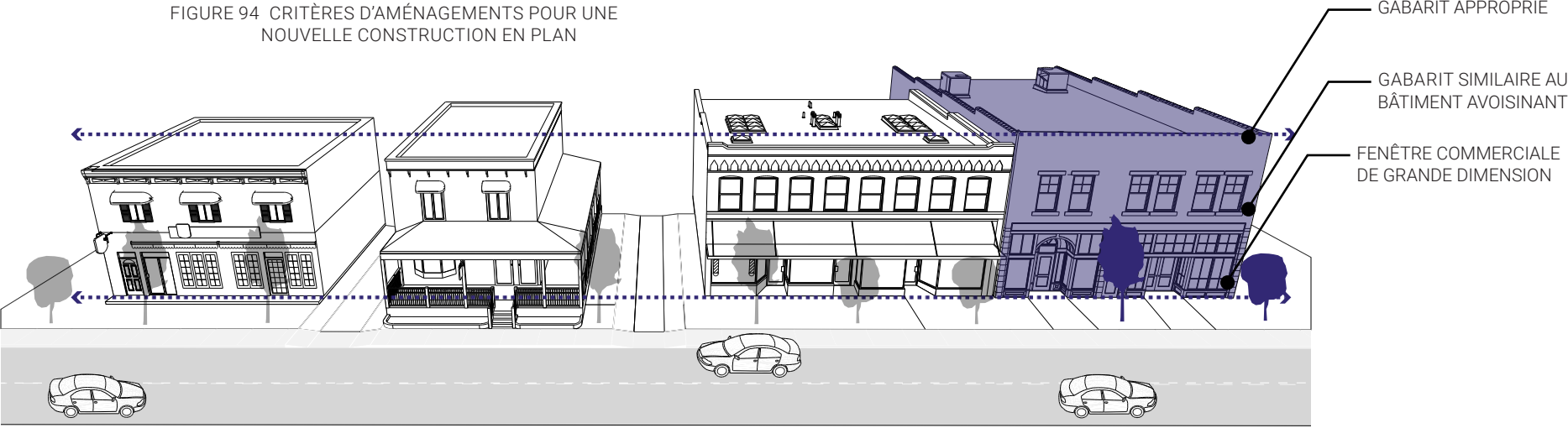


FIGURE 95 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 366 - Objectif d'aménagement

Concevoir un agrandissement qui respecte les composantes architecturales du bâtiment principal en termes de formes, de matériaux et de traitement architectural et qui contribue à bonifier le caractère du secteur.

SOUS-SECTION 2

AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 367 - Mode d'implantation et volumétrie

- › L'implantation de l'agrandissement favorise la préservation de la végétation existante, notamment les arbres, les haies et autres arbustes matures.
- › L'implantation de l'agrandissement est idéalement située à l'arrière du bâtiment principal et tient compte de l'emplacement des bâtiments accessoires sur le site ainsi que de leur accessibilité.
- › L'agrandissement s'intègre convenablement en termes de formes, de gabarit et de hauteur au bâtiment principal afin d'assurer une cohérence visuelle dans son ensemble.
- › L'agrandissement est d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume qui s'harmonisent aux autres bâtiments du secteur. Il propose un alignement avec les bâtiments voisins afin d'assurer une continuité du front bâti.
- › L'agrandissement s'inspire de projets exemplaires réalisés dans le voisinage, en lien avec la forme du toit, les matériaux de revêtement extérieur, les couronnements et les galeries.

ARTICLE 368 - Traitement architectural

- › L'agrandissement est en continuité avec le style et les composantes architecturales du bâtiment principal ou favorise une intégration architecturale harmonieuse lorsque sa conception est de facture plus moderne.
- › L'agrandissement mise idéalement sur la répétition et l'harmonisation des caractéristiques ornementales et sur le respect du rythme créé par les ouvertures, l'agencement des matériaux et la forme et composition du toit.
- › Les éléments décoratifs et utilitaires (corniches, galeries, etc.) ont des proportions et un traitement similaires à ceux du bâtiment principal.
- › Le traitement architectural de l'agrandissement s'intègre harmonieusement à celui des autres bâtiments de la rue.

ARTICLE 369 - Ouvertures

- › Le même modèle ainsi que les mêmes teintes et matériaux que ceux du bâtiment principal sont idéalement utilisés pour les portes et fenêtres proposées pour l'agrandissement.
- › L'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 370 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

ARTICLE 371 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les matériaux et le traitement architectural des galeries, balcons et vérandas de l'agrandissement s'apparentent à ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 372 - Aménagements extérieurs

- › Une continuité des aménagements extérieurs est assurée afin de garantir une cohérence visuelle et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Les aménagements paysagers sont fortement végétalisés et privilégient la plantation de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.



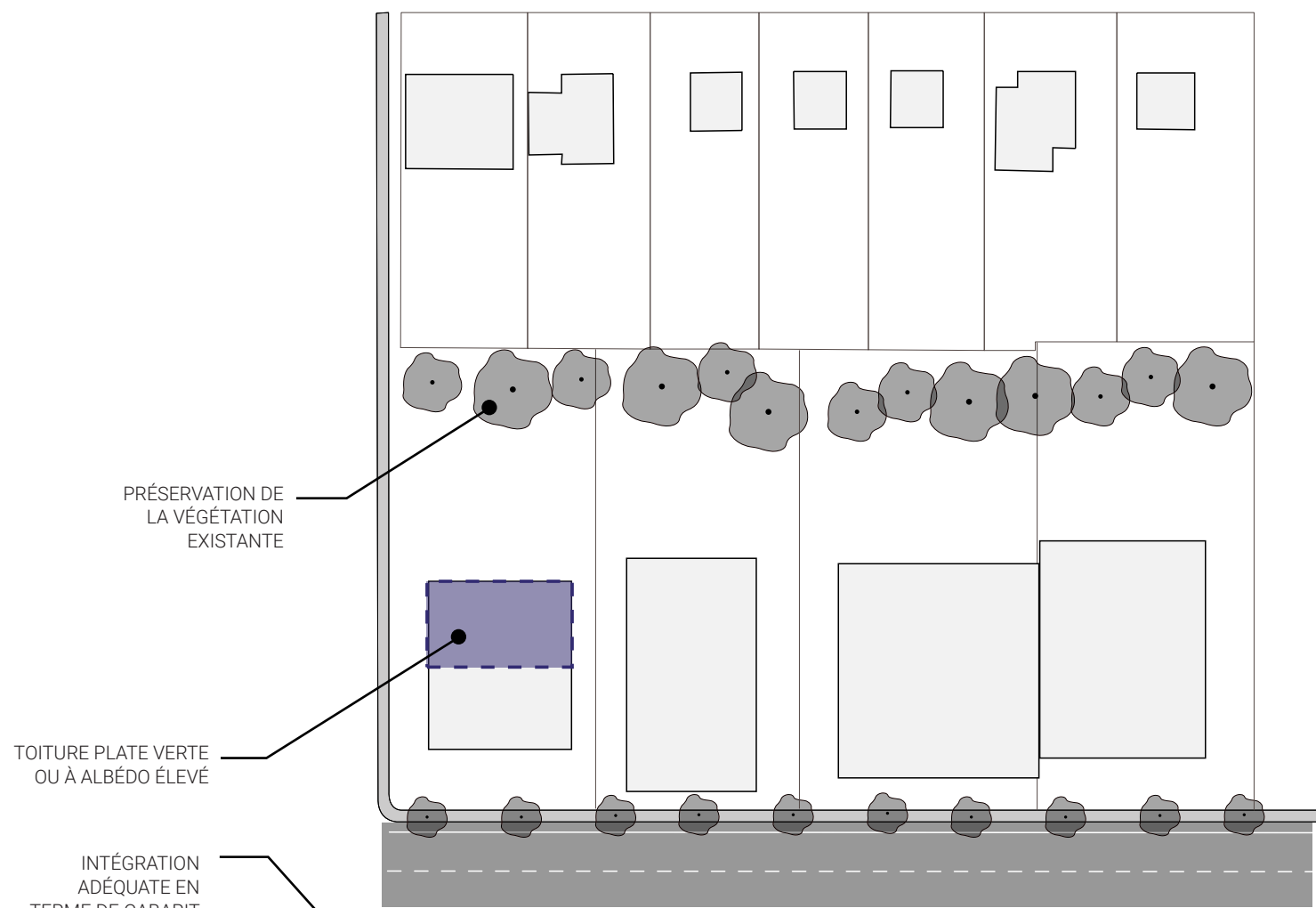


FIGURE 97 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN



FIGURE 96 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT

ARTICLE 373 - Objectif d'aménagement

Contribuer à la revitalisation du cadre bâti du secteur tout en respectant le caractère d'origine.

SOUS-SECTION 3

RÉNOVATION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 374 - Traitement architectural

- › La rénovation améliore l'apparence architecturale existante et contribue à rétablir le caractère d'origine de l'ensemble bâti.
- › Les modifications apportées respectent le traitement architectural d'origine du bâtiment et s'intègrent harmonieusement aux bâtiments avoisinants.
- › Le projet de rénovation respecte le vocabulaire et le traitement architectural des bâtiments situés sur l'avenue Martin pour une intégration harmonieuse et un respect du caractère d'origine.
- › Les éléments de design factices ou d'artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l'esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › La rénovation respecte les composantes architecturales significatives présentes dans le secteur d'intérêt à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.

ARTICLE 375 - Ouvertures

- › Les ouvertures créées, modifiées ou murées assurent l'équilibre des composantes architecturales sur un mur.
- › Lors du remplacement complet des ouvertures d'un bâtiment, les portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et sont les mêmes sur un même mur.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et s'inspirent du style architectural prédominant du secteur.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 376 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les matériaux proposés sont compatibles avec le style architectural du bâtiment.
- › Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont compatibles entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Les matériaux de revêtements extérieurs sont d'apparence similaire aux revêtements des bâtiments situés dans le secteur.
- › Les couleurs et teintes des matériaux sont sobres et s'agencent bien entre elles.

ARTICLE 377 - Galeries, balcons, vérandas et terrasses

- › Toute rénovation faite sur une galerie, un balcon, une véranda ou une terrasse s'intègre harmonieusement au style architectural du bâtiment. Idéalement, les mêmes matériaux sont utilisés pour cette rénovation.
- › Lors d'un remplacement complet, la galerie, le balcon, la véranda ou la terrasse proposé s'inspire du style d'origine du bâtiment et cette composante est reproduite à l'identique.

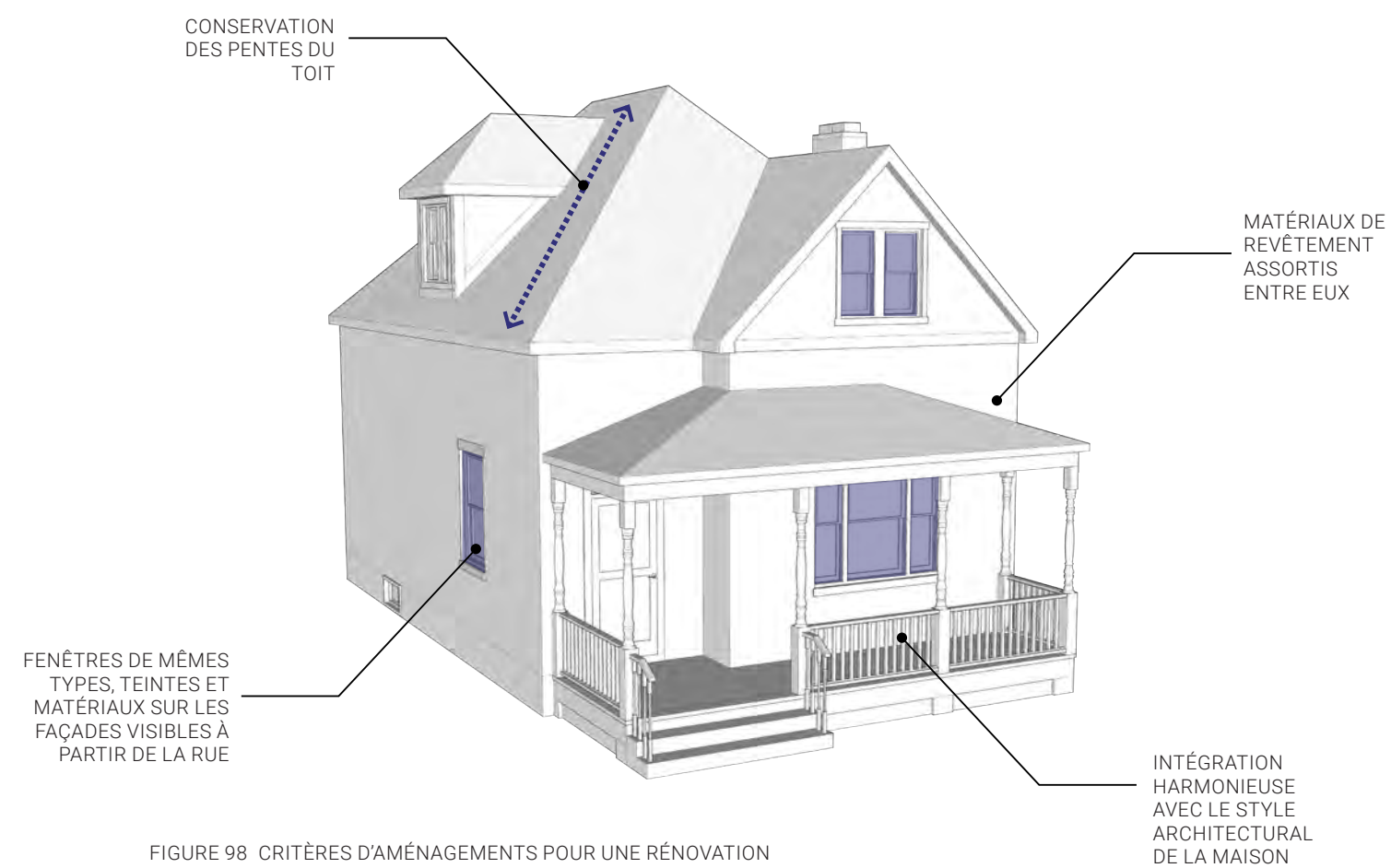


FIGURE 98 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE RÉNOVATION



EXEMPLES D'INTÉGRATION

NOUVELLE CONSTRUCTION



FIGURE 99 INTÉGRATION INADÉQUATE D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION (AVANT)

AGRANDISSEMENT



FIGURE 101 INTÉGRATION ADÉQUATE D'UN AGRANDISSEMENT CONTEMPORAIN

RÉNOVATION



FIGURE 103 INTÉGRATION ADÉQUATE D'UNE RÉNOVATION (AVANT)



FIGURE 100 INTÉGRATION INADÉQUATE D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION (APRÈS)



FIGURE 102 INTÉGRATION ADÉQUATE D'UN AGRANDISSEMENT



FIGURE 104 INTÉGRATION ADÉQUATE D'UNE RÉNOVATION (APRÈS)



SOUS-CHAPITRE 5

# CATÉGORIE

## « À PRÉSERVER »



PLAN 23 SECTEURS À PRÉSERVER

ARTICLE 378 - Description

Les secteurs **À préserver** représentent les ensembles dans lesquels les composantes paysagères et patrimoniales sont considérées comme étant singulières et à forte valeur symbolique et/ou historique. Ils peuvent notamment témoigner d’une période de développement clé ayant marqué l’histoire de la Cité de Dorval et englober des bâtiments qui rappellent ces phases de développement. Les composantes paysagères et patrimoniales exceptionnelles de ces secteurs les définissent comme des lieux dont le caractère est à préserver.

En raison de leur valeur patrimoniale ou paysagère intéressante à exceptionnelle, ces secteurs ne peuvent faire l’objet d’une intervention qui altérerait leur essence et leur caractère. Ainsi, les objectifs et critères pour les secteurs à préserver encadrent les projets afin qu’ils conservent leur authenticité.

À PRÉSERVER

- 12 Secteurs du chemin du Bord-du-Lac
- 13 Secteurs des rives du lac Saint-Louis
- 14 Secteur Saint-Charles
- 15 Secteur institutionnel du Village
- 16 Secteur ouest

# SECTION 12.

## SECTEUR DU CHEMIN DU BORD-DU-LAC

**ARTICLE 379 - Description**

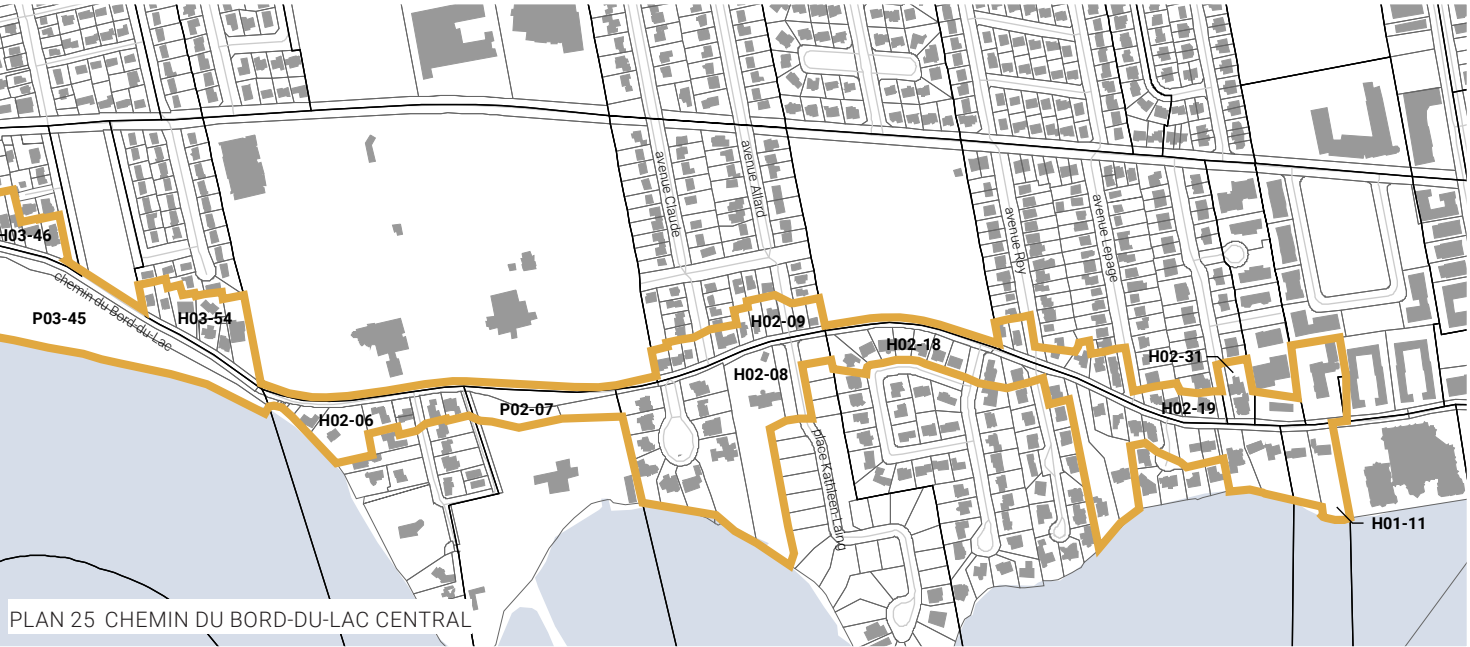
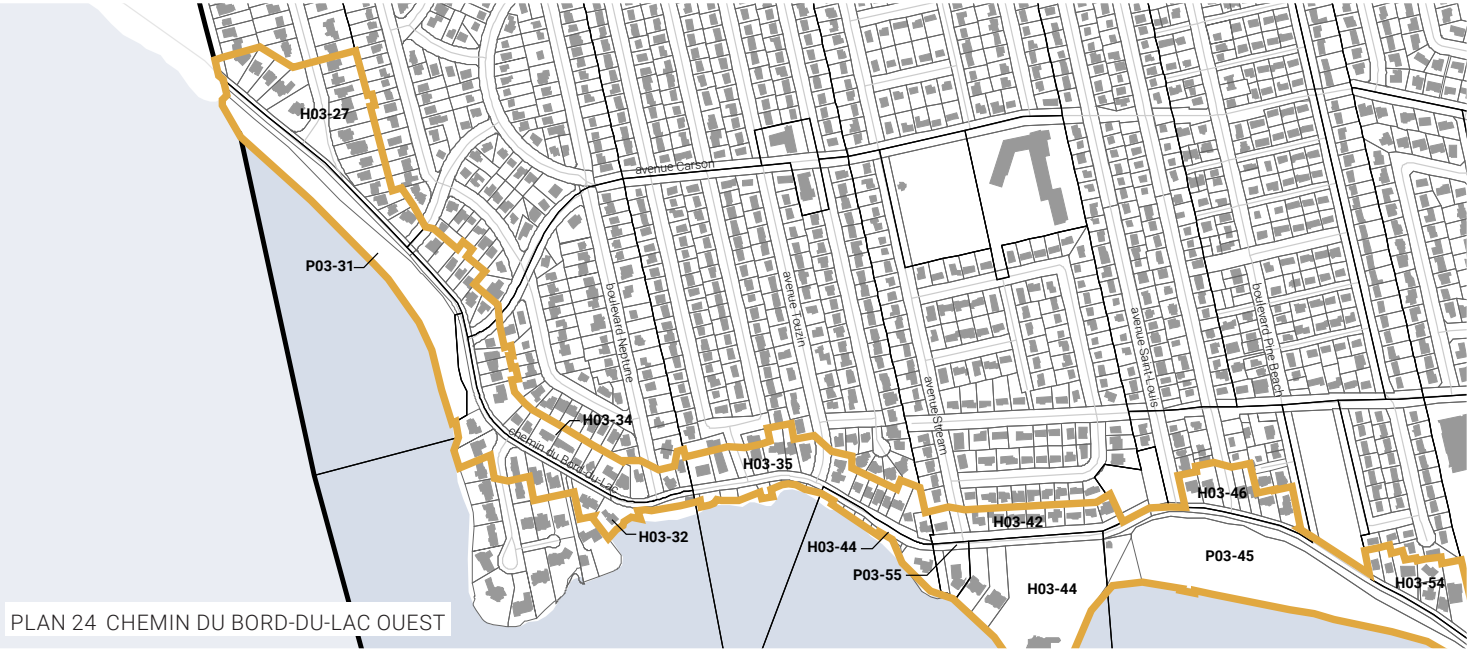
Le secteur du chemin du Bord-du-Lac est considéré comme le tracé fondateur de l'île de Montréal, traverse la Cité de Dorval d'est en ouest. Il comporte un cadre bâti varié, où maisons d'intérêt patrimonial et bâtiments plus récents se côtoient. Il se démarque par son importante canopée, qui instaure une ambiance unique, ainsi que par ses percées visuelles vers le lac Saint-Louis.

L'objectif poursuivi par les critères et objectifs établis pour ce secteur est de préserver et de mettre en valeur le caractère unique du chemin du Bord-du-Lac.

**ARTICLE 380 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal;
- › Les travaux d'agrandissements et d'ajouts. Ceci inclut les travaux d'installation, de modification d'un mur, d'une haie et d'une clôture;
- › Les modifications apportées aux ouvertures en façade principale ou secondaire;
- › La modification des saillies et des détails ornementaux en façade principale ou secondaire;
- › La modification des matériaux de revêtement pour la toiture;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur;
- › les travaux de lotissement.





# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 381 - Objectif d’aménagement

Concevoir un bâtiment dans le respect du milieu d’insertion et du caractère singulier du secteur du chemin du Bord-du-Lac par le biais d’une architecture mettant en valeur le patrimonial bâti et naturel du tracé fondateur ainsi que les nombreuses percées visuelles vers le lac Saint-Louis.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 382 - Lotissement

- › Le lotissement ne compromet pas les valeurs historiques, symbolique et conserve l’effet structurant du secteur;
- › Le lotissement vise à mettre en valeur le caractère unique du chemin Bord-du-Lac;
- › La largeur des terrains qui longent une même voie publique est en relation avec celle des terrains construits avoisinants.
- › Le lotissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

ARTICLE 383 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation du bâtiment principal est en alignement avec les bâtiments avoisinants, respecte les composantes du site et préserve les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorise les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › L’implantation de la nouvelle construction met en valeur les bâtiments patrimoniaux en place ou, du moins, n’engendre pas une impression de prépondérance sur ces derniers.
- › La construction est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume s’harmonisant aux bâtiments principaux avoisinants.
- › Les constructions de grand gabarit sont fractionnées en plusieurs volumes ou présentent des traitements physiquement ou visuellement distincts.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 384 - Traitement architectural

- › Toutes les nouvelles façades font l’objet d’un traitement architectural de qualité qui s’intègre au caractère patrimonial du secteur.
- › La construction reprend les composantes architecturales significatives présentes dans le territoire d’intérêt à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › Le traitement architectural de la construction utilise un vocabulaire sobre et cohérent en termes de traitement des façades et de style architectural, de manière à s’intégrer harmonieusement avec les bâtiments historiques du tracé fondateur.
- › En façade, les éléments ostentatoires, les portes et fenêtres monumentales ou hors proportions et les portiques avec colonnades sont à éviter.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception du bâtiment prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est privilégié.

ARTICLE 385 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions assurent un éclairage optimal des espaces de vie. Les ouvertures en façade s’harmonisent avec celles des bâtiments avoisinants.
- › Le projet de construction prévoit des proportions et un emplacement des ouvertures qui permettent une circulation d’air naturelle.
- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).

- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 386 - Matériaux

- › Les détails ornementaux, lorsque présents, s’intègrent aux composantes architecturales dominantes.
- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse et reprennent les caractéristiques significatives dominantes du secteur.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

ARTICLE 387 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les galeries, balcons et vérandas favorisent l’ouverture et s’intègrent aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- › Les matériaux et le traitement architectural des vérandas sont les mêmes que ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 388 - Aménagements extérieurs

- › En cours avant et arrière, les aménagements paysagers sont fortement végétalisés, soignés et bien entretenus et mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Les arbres existants et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture ainsi que les aménagements paysagers.
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l’emplacement, notamment les percées visuelles d’intérêt.

- › Un choix de matériaux naturels, perméables et avec un minimum de couverture minérale est à privilégier pour les aires de circulation (pas japonais, poussière de pierre, pavé alvéolé ou perméable, etc.).
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.



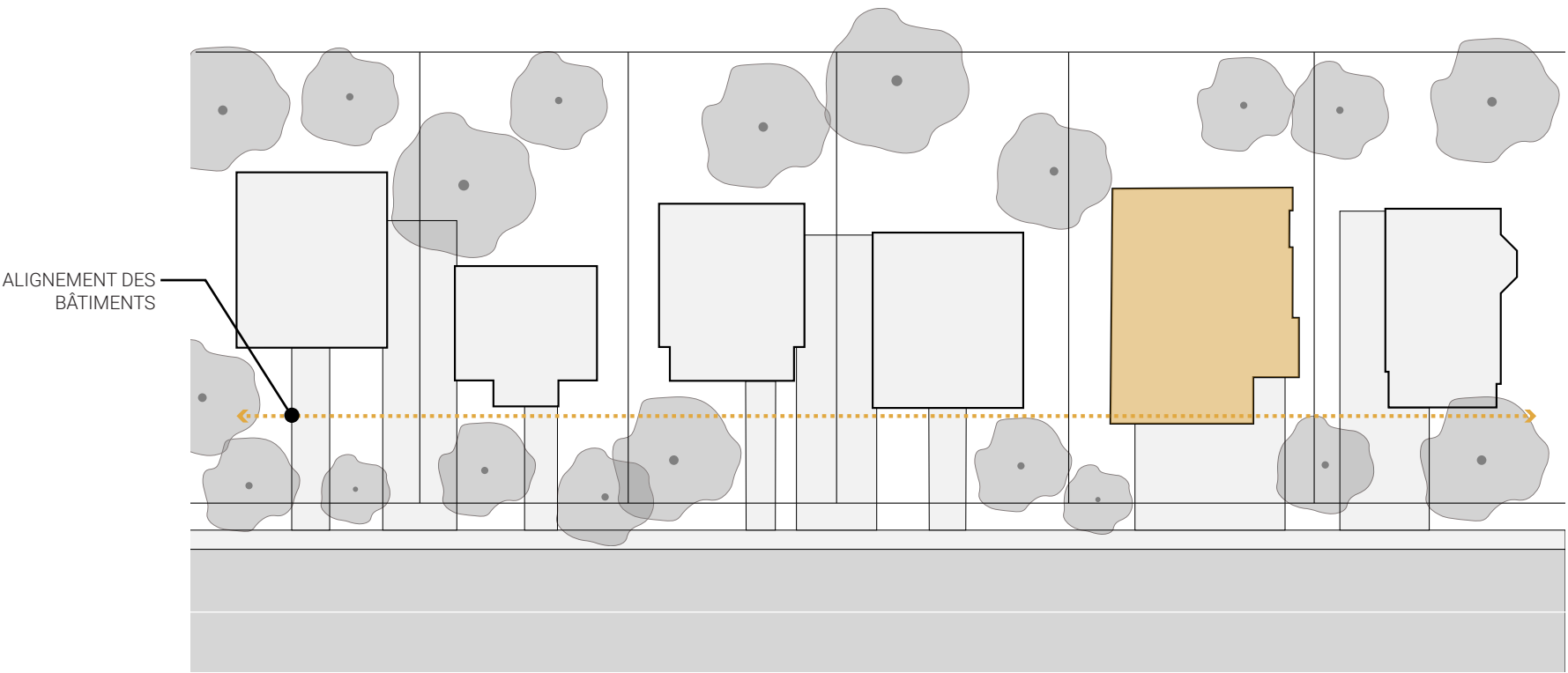


FIGURE 105 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

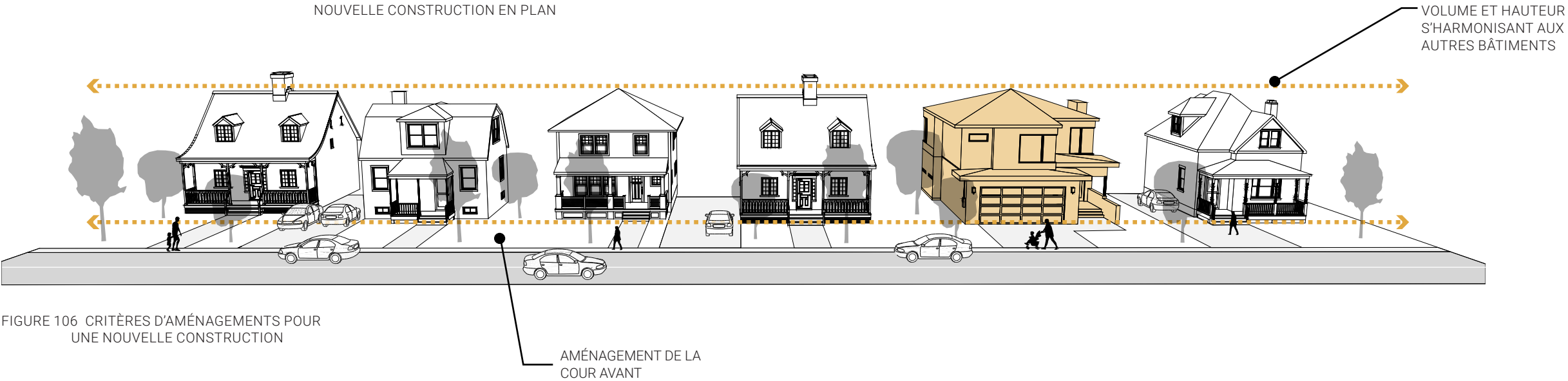


FIGURE 106 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 389 - Objectif d’aménagement

Concevoir un agrandissement qui respecte le milieu d’insertion et le caractère singulier du secteur du chemin du Bord-du-Lac par une architecture qui s’intègre harmonieusement au bâtiment d’origine.

SOUS-SECTION 2

AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 390 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation de l’agrandissement valorise les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte, favorise la préservation des percées visuelles vers le lac Saint-Louis ainsi que de la végétation existante, notamment les arbres, les haies et autres arbustes matures.
- › L’agrandissement est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume s’harmonisant au bâtiment principal et les bâtiments avoisinants.
- › L’implantation de l’agrandissement est idéalement située à l’arrière du bâtiment principal et tient compte de l’emplacement des bâtiments accessoires sur le site ainsi que de leur accessibilité.
- › L’implantation de l’agrandissement met en valeur le bâtiment existant et les bâtiments patrimoniaux en place ou, du moins, n’engendre pas une impression de prépondérance sur ces derniers.
- › Un agrandissement en hauteur présente un retrait significatif ou un agencement varié de sa volumétrie par rapport à la façade avant afin de minimiser l’impact visuel à partir de la voie publique.
- › L’implantation et l’orientation de l’agrandissement maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 391 - Traitement architectural

- › Le traitement architectural de l’agrandissement s’intègre harmonieusement aux bâtiments avoisinants en termes de traitement des façades et de style architectural.
- › En façade, les éléments ostentatoires, les portes et fenêtres monumentales ou hors proportions et les portiques avec colonnades sont à éviter.
- › Dans le cas d’un agrandissement prenant la forme d’un garage, la pente de l’entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.

ARTICLE 392 - Ouvertures

- › Les ouvertures de l’agrandissement forment un ensemble cohérent en harmonie avec la partie principale du bâtiment.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › La répartition des ouvertures est en harmonie avec les sections existantes des murs et leur prolongement.
- › L’agrandissement prévoit des proportions et un emplacement des ouvertures qui permettent une circulation d’air naturelle.
- › Le cas échéant, l’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 393 - Matériaux

- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse et reprennent les caractéristiques significatives dominantes du secteur.
- › Le matériaux choisis ne forment pas un contraste marqué avec le choix des couleurs et textures par rapport au style d’origine du bâtiment.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

ARTICLE 394 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les matériaux et le traitement architectural des galeries, balcons et vérandas de l’agrandissement s’apparentent à ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 395 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture et les aménagements paysagers.
- › L’agrandissement n’engendre pas la création d’espaces minéralisés supplémentaires.
- › L’aménagement du terrain propose la plantation de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.
- › L’aménagement d’une toiture verte et, si possible, d’une toiture bleue, est envisagé sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.
- › Les aménagements paysagers mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l’emplacement, notamment les percées visuelles vers le lac Saint-Louis.

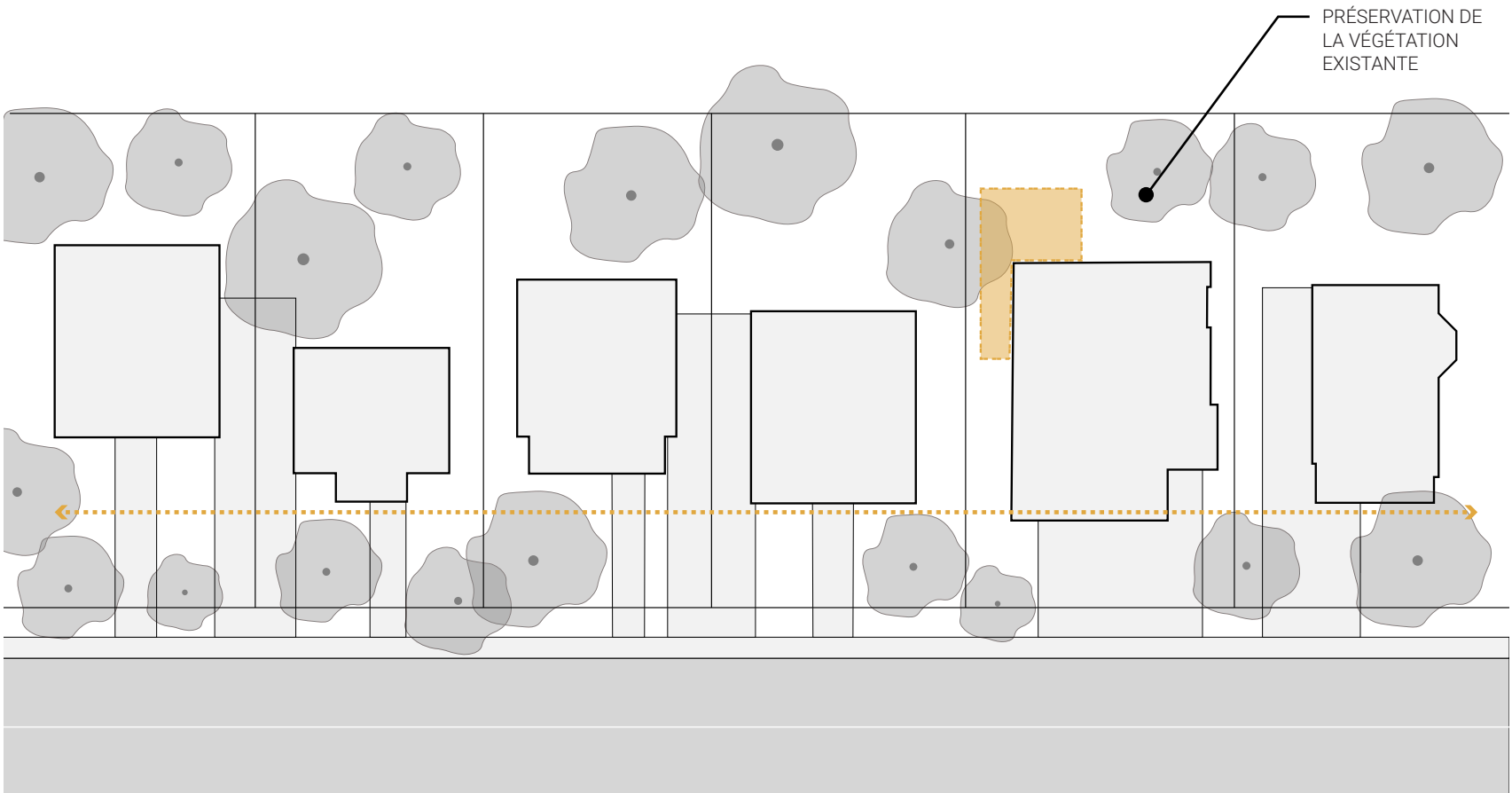


FIGURE 108 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN

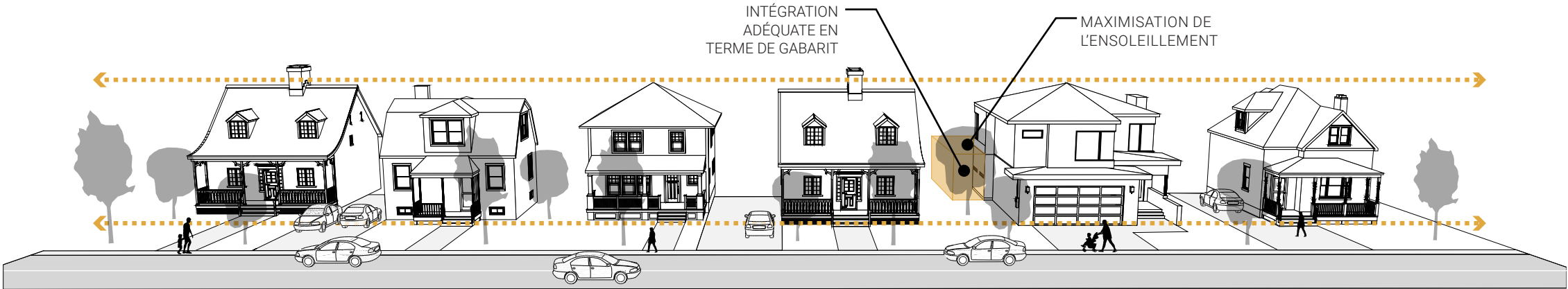


FIGURE 107 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT



ARTICLE 396 - Objectif d'aménagement

Concevoir des projets de rénovation qui contribuent à l'amélioration de la qualité des bâtiments dans un souci de préservation et de respect du caractère patrimonial d'origine du secteur.

SOUS-SECTION 3  
RÉNOVATION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 397 - Traitement architectural

- › La rénovation améliore les composantes architecturales du bâtiment et contribue à conserver le caractère d'origine de l'ensemble bâti.
- › Tout projet de rénovation respecte le vocabulaire et le traitement architectural des bâtiments avoisinants afin de s'intégrer harmonieusement aux bâtiments historiques du chemin du Bord-du-Lac.
- › Les éléments de design factices ou d'artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l'esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › Le bâtiment rénové reprend les composantes architecturales significatives présentes dans le secteur d'intérêt à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 398 - Ouvertures

- › Les ouvertures créées, modifiées ou murées assurent l'équilibre des composantes architecturales sur un mur.
- › Lors du remplacement complet des ouvertures d'un bâtiment, les portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et s'inspirent du style architectural prédominant du secteur.

ARTICLE 399 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur s'apparentent au style architectural patrimonial d'origine du secteur.
- › Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont compatibles entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Les matériaux de maçonnerie existants sont conservés ou remplacés par une maçonnerie compatible avec le style architectural et les autres matériaux de revêtement proposés.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

ARTICLE 400 - Galeries, balcons et vérandas

- › Toute rénovation faite sur une galerie, un balcon ou une véranda s'intègre harmonieusement au style architectural du bâtiment. Idéalement, les mêmes matériaux sont utilisés pour cette rénovation.
- › Lors d'un remplacement complet, la galerie, le balcon ou la véranda s'inspire du style d'origine du bâtiment et cette composante est reproduite à l'identique.

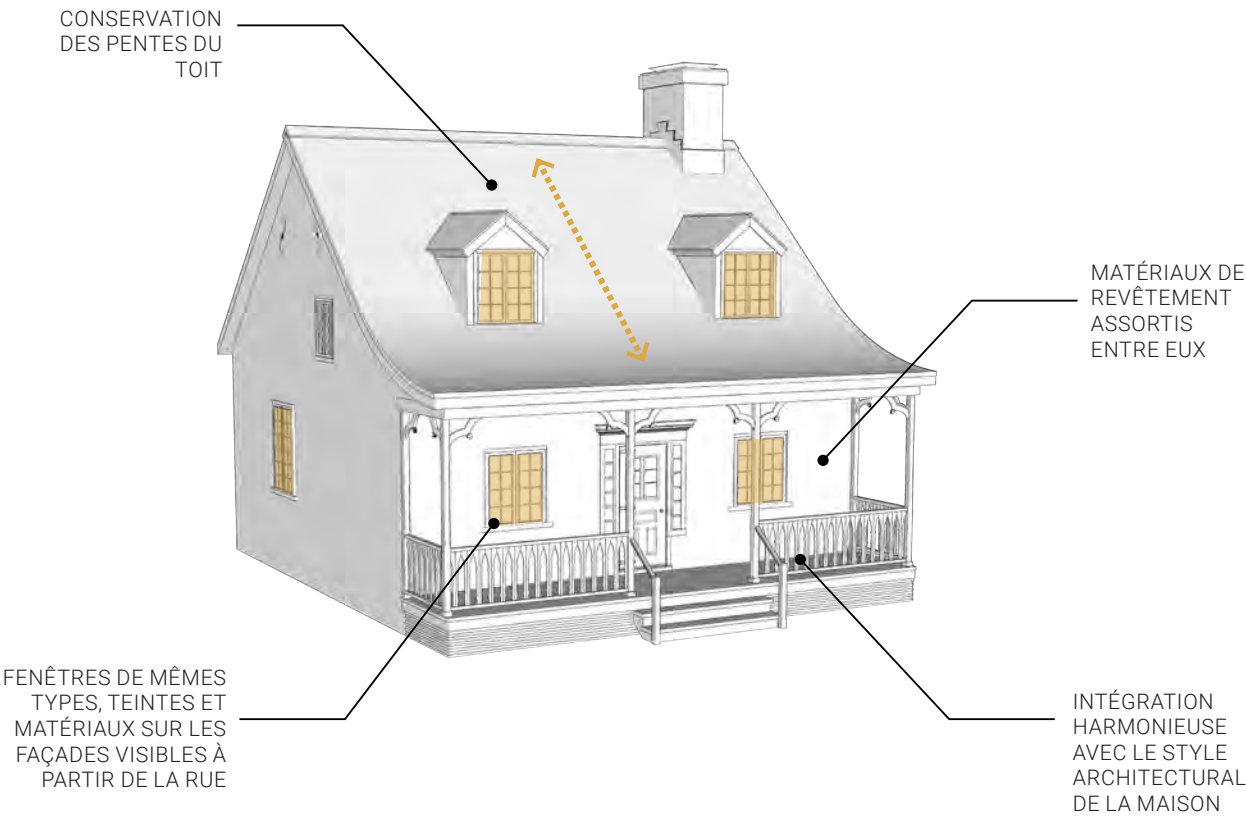


FIGURE 109 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE RÉNOVATION

# SECTION 13.

## SECTEURS DES RIVES DU LAC SAINT-LOUIS

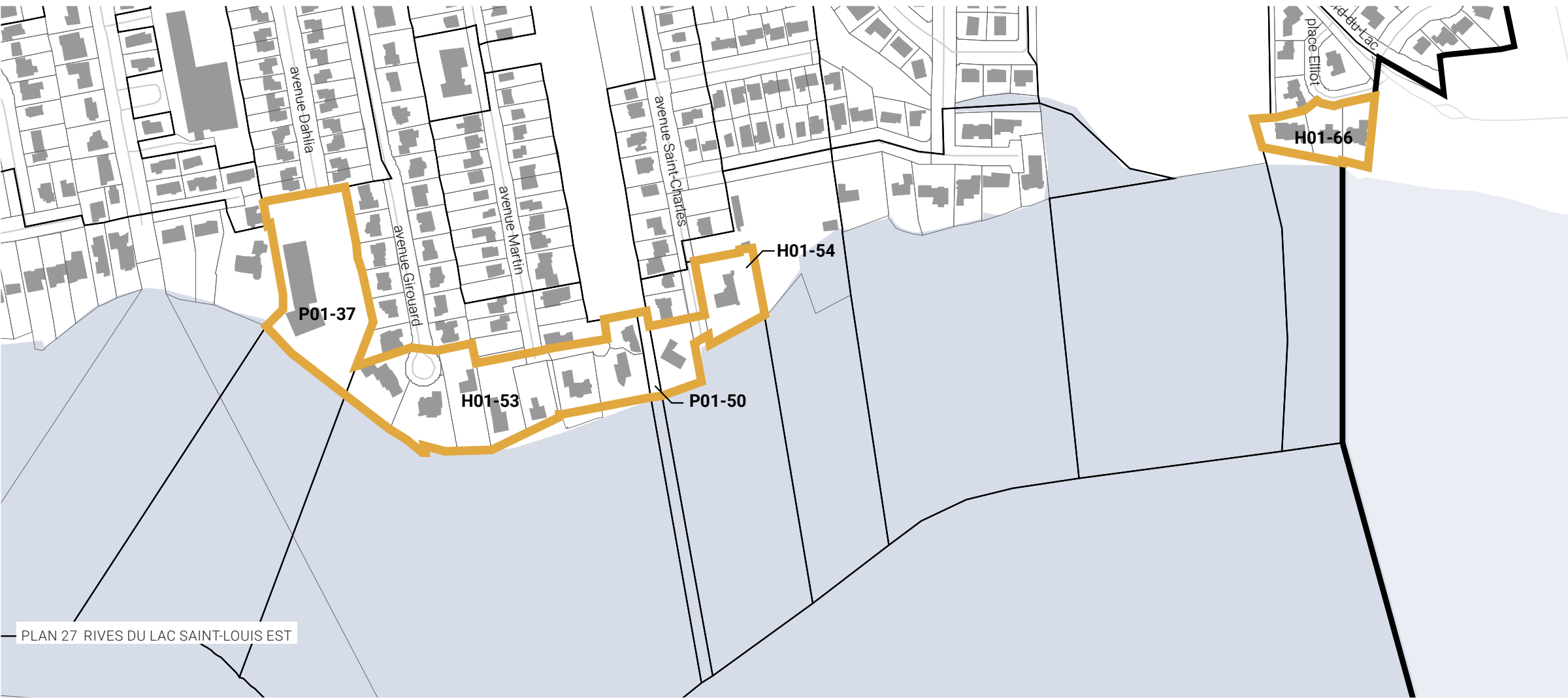
**ARTICLE 401 - Description**

Les secteurs des rives du lac Saint-Louis et comme leur nom l'indique, ils renferment une partie des rives du lac Saint-Louis, plus précisément celles dont la qualité paysagère doit être préservée. Ils présentent également une valeur historique en raison des sept bâtiments d'intérêt patrimonial qui y sont érigés. Certaines sections chevauchent un secteur de grande valeur patrimoniale. Les bâtiments, situés sur des lots de formes et de tailles variées, sont généralement éloignés de la rue. On y trouve également quelques parcs et bâtiments commerciaux.

**ARTICLE 402 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal et les ajouts en façade avant;
- › Les travaux d'agrandissements et d'ajouts. Ceci inclut les travaux d'installation, de modification d'un mur, d'une haie et d'une clôture;
- › Les modifications apportées aux ouvertures en façade principale ou secondaire;
- › La modification des saillies et des détails ornementaux en façade principale ou secondaire;
- › La modification des matériaux de revêtement pour la toiture;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur;
- › Travaux de lotissement.



PLAN 27 RIVES DU LAC SAINT-LOUIS EST

# OBJECTIFS ET CRITÈRES

## ARTICLE 403 - Objectif d’aménagement

Assurer une intégration harmonieuse du front bâti retrouvé en bordure du lac Saint-Louis afin de mettre en valeur cette composante paysagère propre au contexte insulaire dorvalois, en plus de préserver les nombreuses percées visuelles depuis et vers les berges.

### SOUS-SECTION 1

## NOUVELLE CONSTRUCTION

### CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

#### ARTICLE 404 - Lotissement

- › Le lotissement ne compromet pas les valeurs historiques, symbolique et conserve l'effet structurant du secteur;
- › La largeur des terrains qui longent une même voie publique est en relation avec celle des terrains construits avoisinants.
- › Le lotissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

#### ARTICLE 405 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L'implantation du bâtiment privilégie l'avant-lot afin d'assurer le dégagement des terrains sur la rive et de mettre en valeur les paysages riverains.
- › L'implantation du bâtiment principal respecte les dispositions relatives aux marges de la bande riveraine prévues au règlement de zonage.
- › L'implantation et l'aménagement paysager du site respectent les composantes du site et préservent les vues vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › La construction est d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume qui s'harmonisent aux autres bâtiments du secteur.
- › La largeur du bâtiment principal s'apparente à celle des autres bâtiments implantés sur la rive.
- › Les constructions de grand gabarit sont fractionnées en plusieurs volumes afin de préserver les vues vers le lac Saint-Louis et d'assurer une meilleure intégration paysagère.

- › L'implantation et l'orientation de la construction maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver. Elles altèrent le moins possible l'ensoleillement des propriétés voisines.

#### ARTICLE 406 - Traitement architectural

- › Le langage architectural du nouveau bâtiment s'inspire du type architectural dominant du secteur d'intérêt, notamment des bâtiments de référence.
- › Tout projet de construction utilise un vocabulaire architectural sobre et cohérent, où les éléments architecturaux s'harmonisent entre eux.
- › Un nombre excessif de formes, de styles et d'éléments décoratifs, tels que les arches, les frontons à pignons, les imitations de clefs de voûte, etc., ou une combinaison d'éléments disparates, sont à éviter.
- › En façade, les éléments ostentatoires, les portes et fenêtres monumentales ou hors proportions et les portiques avec colonnades sont à éviter.
- › Les éléments de design factices ou d'artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l'esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, thermopompe, etc.) afin d'optimiser l'efficacité énergétique.
- › La conception du bâtiment prévoit l'intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d'éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est privilégié.

#### ARTICLE 407 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions assurent un éclairage optimal des espaces de vie. Les ouvertures en façade s'harmonisent avec celles des bâtiments avoisinants.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et, idéalement, s'inspirent des standards prédominants sur les bâtiments de la même rue.
- › L'orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d'emplacement des entrées d'air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).

- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

#### ARTICLE 408 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur sont de couleur sobre, s'harmonisent entre eux et sont compatibles avec le style architectural des autres résidences situées en rive, tant au niveau de la forme que des textures et de la couleur.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

#### ARTICLE 409 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les galeries, balcons et vérandas favorisent l'ouverture et s'intègrent aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- › Les matériaux et le traitement architectural des vérandas sont les mêmes que ceux du bâtiment principal.

#### ARTICLE 410 - Aménagements extérieurs

- › Un choix de végétaux adapté pour les bandes riveraines est à privilégier afin d'assurer la préservation de la biodiversité.
- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l'architecture et les aménagements paysagers.
- › Les aménagements paysagers sont de grande qualité et mettent en valeur le cadre paysager des rives.
- › La plantation d'arbustes, de vivaces et d'autres composantes paysagères en cour arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l'emplacement, notamment les percées visuelles vers le lac Saint-Louis.
- › En cours avant et arrière, les aménagements paysagers sont fortement végétalisés, soignés et bien entretenus, et mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Un choix de matériaux naturels, perméables et avec un minimum de couverture minérale est à privilégier pour les aires de circulation (pas japonais, poussière de pierre, pavé alvéolé ou perméable, etc.).
- › L'aménagement du terrain propose la plantation de végétaux d'espèces indigènes rustiques diversifiées afin d'assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal sur les rives.

- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L'intensité, l'orientation et la période d'éclairage sont contrôlées.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d'égouts.

#### ARTICLE 411 - Bâtiments d'entreposage et d'entretien des bateaux

- › L'architecture du bâtiment est soignée et présente des composantes qui s'harmonisent au bâtiment principal et au cadre paysager afin d'amoinrir la présence de constructions sur les rives.
- › Les matériaux de revêtement extérieur sont de qualité, durables et non réfléchissants. Il comprennent des composantes de résistance à l'eau pour éviter la dégradation.
- › Des mesures d'atténuation, telles que des écrans végétaux, sont envisagées afin de diminuer l'impact visuel de ce type de construction.

#### ARTICLE 412 - Remblai et déblai

- › Lors de travaux d'aménagement, les travaux de remblai ou de déblai sont effectués dans une optique de maintien des caractéristiques du paysage, de l'environnement naturel, des rives, des espaces boisés et du couvert végétal.
- › L'aménagement du terrain favorise la préservation des arbres matures, des rives, des espaces boisés et des milieux humides. Le remblai peut toutefois être autorisé afin de respecter le niveau de la rue et des infrastructures afin de préparer un terrain à être construit ou aménagé.
- › Les travaux ont un impact minimal sur la topographie naturelle du secteur. L'intervention projetée tient compte du drainage naturel du terrain.
- › Toute intervention projetée prévoit des mesures de remise en état des espaces dénudés qui utilisent des végétaux adaptés au site et non-envahissants.



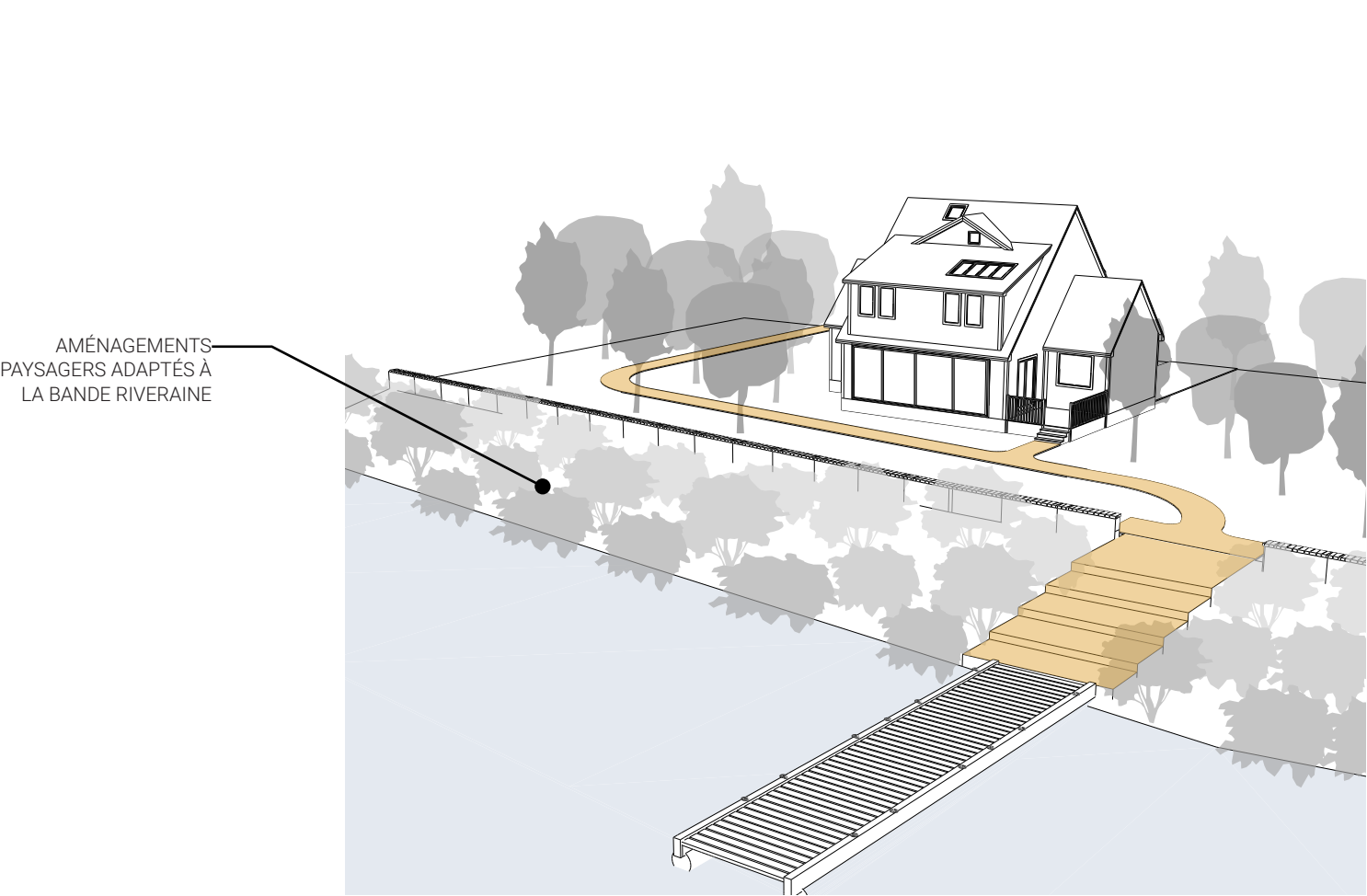


FIGURE 110 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS DE LA COUR ARRIÈRE D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

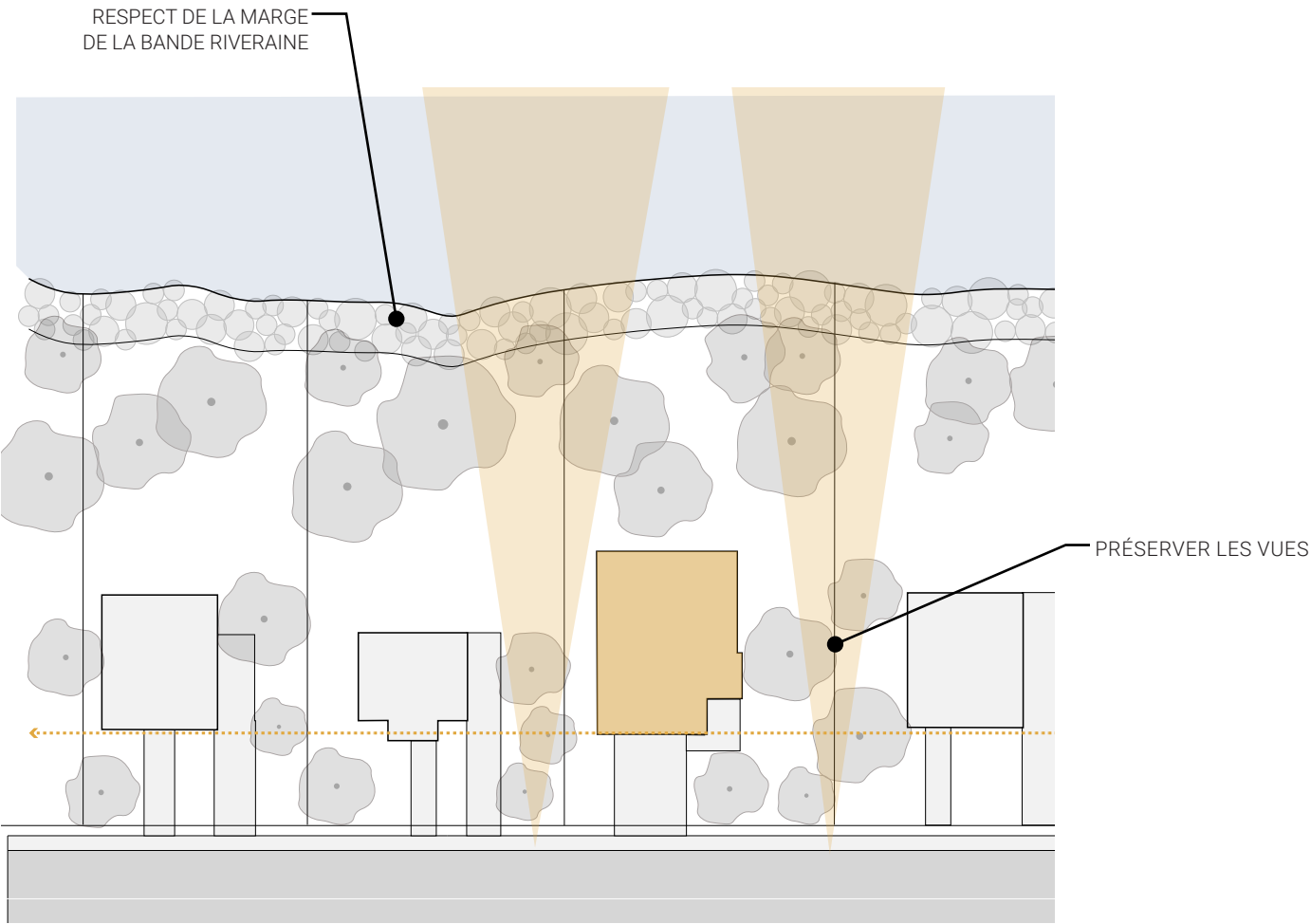


FIGURE 111 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

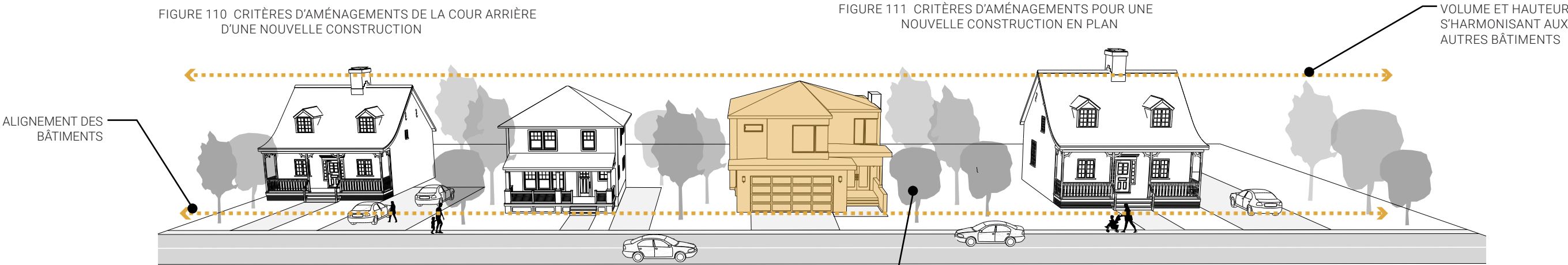


FIGURE 112 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 413 - Objectif d’aménagement

Concevoir un agrandissement qui respecte les composantes architecturales du bâtiment principal en termes de formes, de matériaux et de traitement architectural afin d’assurer une intégration harmonieuse qui n’altère pas le front bâti et le caractère paysager des rives.

SOUS-SECTION 2

AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 414 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation de l’agrandissement valorise les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte, favorise la préservation des percées visuelles vers le lac Saint-Louis ainsi que de la végétation existante, notamment les arbres, les haies et autres arbustes matures.
- › L’implantation de l’agrandissement est idéalement située à l’arrière du bâtiment principal et tient compte de l’emplacement des bâtiments accessoires sur le site ainsi que de leur accessibilité.
- › L’agrandissement s’intègre convenablement en termes de formes, de gabarit et de hauteur au bâtiment principal afin d’assurer une cohérence visuelle dans son ensemble.
- › L’agrandissement est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume s’harmonisant aux autres bâtiments du secteur.
- › L’implantation et l’orientation de l’agrandissement maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 415 - Traitement architectural

- › L’agrandissement est en continuité avec le style et les composantes architecturales du bâtiment principal ou favorise une intégration architecturale harmonieuse lorsque sa conception est de facture plus moderne.
- › L’agrandissement mise idéalement sur la répétition et l’harmonisation des caractéristiques ornementales et sur le respect du rythme créé par les ouvertures, l’agencement des matériaux et la forme et composition du toit.
- › Les éléments décoratifs et utilitaires (corniches, galeries, etc.)ont des proportions et un traitement similaires à ceux du bâtiment principal.
- › Le traitement architectural de l’agrandissement s’intègre

harmonieusement à celui des bâtiments situés sur les rives.

- › Les éléments de design factices ou d’artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l’esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › Dans le cas d’un agrandissement prenant la forme d’un garage, la pente de l’entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.

ARTICLE 416 - Ouvertures

- › Lorsque possible, la façade d’un agrandissement présente une distribution et des proportions d’ouverture en harmonie, voire en symétrie, le cas échéant, avec la façade du bâtiment principal.
- › Les portes et fenêtres de l’agrandissement ont les mêmes teintes et matériaux que ceux du bâtiment principal.
- › Le cas échéant, l’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 417 - Matériaux

- › Les matériaux de revêtement extérieur s’harmonisent avec ceux du bâtiment principal, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › L’utilisation de matériaux d’origine et naturels pour les revêtements extérieurs est à privilégier.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Dans le cas d’un agrandissement qui comprend une toiture plate, cette dernière est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

ARTICLE 418 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les matériaux et le traitement architectural des galeries, balcons et vérandas de l’agrandissement s’apparentent à ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 419 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture et les aménagements paysagers.
- › Les aménagements paysagers mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l’emplacement.
- › Un choix de matériaux naturels, perméables et avec un minimum de couverture minérale est à privilégier pour les aires de circulation (pas japonais, poussière de pierre, pavé alvéolé ou perméable, etc.).
- › L’aménagement du terrain propose la plantation de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal sur les rives.
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.

ARTICLE 420 - Bâtiments d’entreposage et d’entretien des bateaux

- › Les composantes du site sont prises en compte lors du choix de l’emplacement de l’agrandissement afin de l’adapter à la topographie et de préserver la végétation en place.
- › L’agrandissement de ce type de bâtiment est en continuité avec le style et les composantes architecturales du bâtiment existant.

ARTICLE 421 - Remblai et déblai

- › Lors de travaux d’aménagement, les travaux de remblai ou de déblai sont effectués dans une optique de maintien des caractéristiques du paysage, de l’environnement naturel, des rives, des espaces boisés et du couvert végétal.
- › L’aménagement du terrain favorise la préservation des arbres matures, des rives, des espaces boisés et des milieux humides. Le remblai peut toutefois être autorisé afin de respecter le niveau de la rue et des infrastructures afin de préparer un terrain à être construit ou aménagé.
- › Les travaux ont un impact minimal sur la topographie naturelle du secteur. L’intervention projetée tient compte du drainage naturel du terrain.
- › Toute intervention projetée prévoit des mesures de remise en état des espaces dénudés qui utilisent des végétaux adaptés au site et non-envahissants.

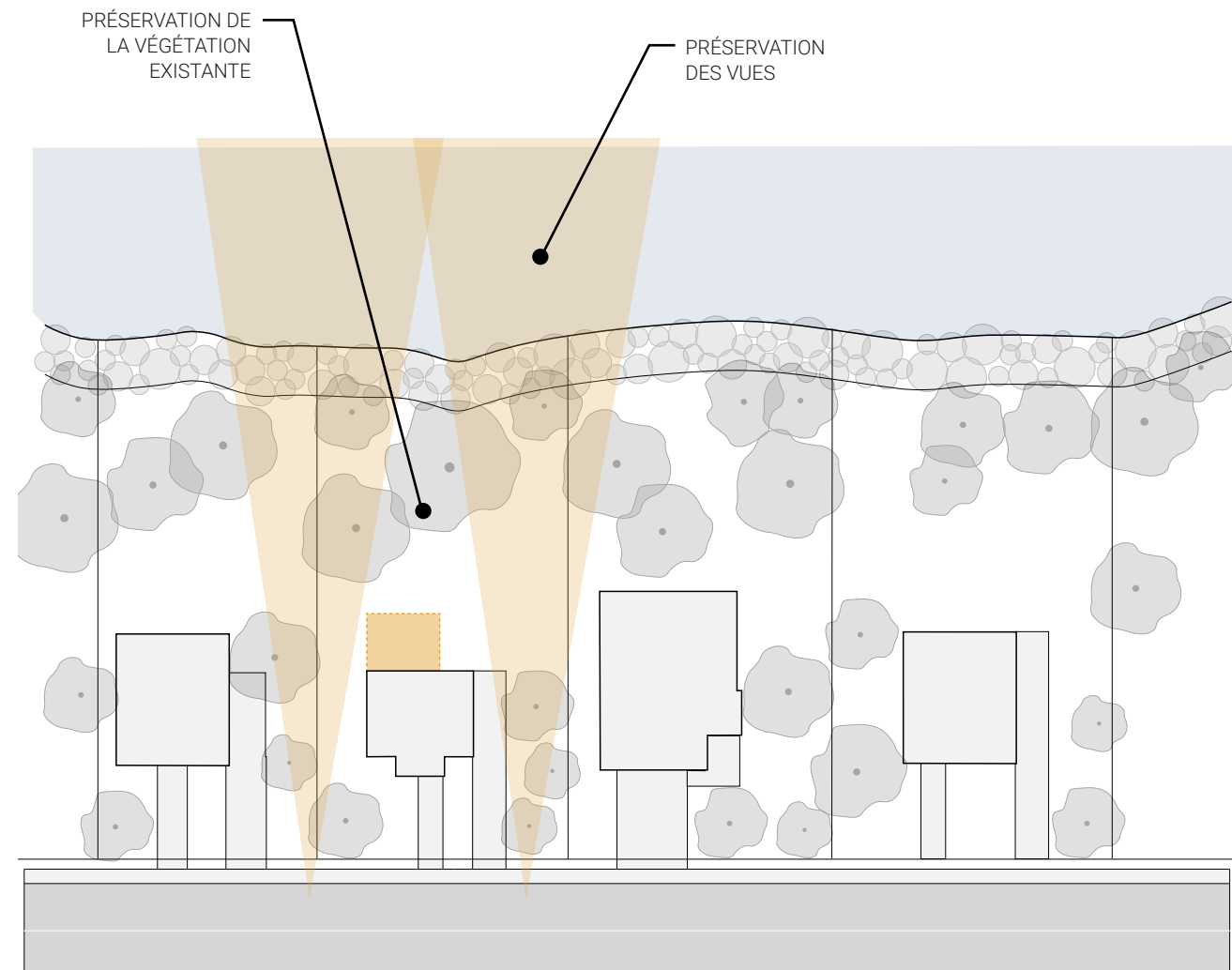


FIGURE 114 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN

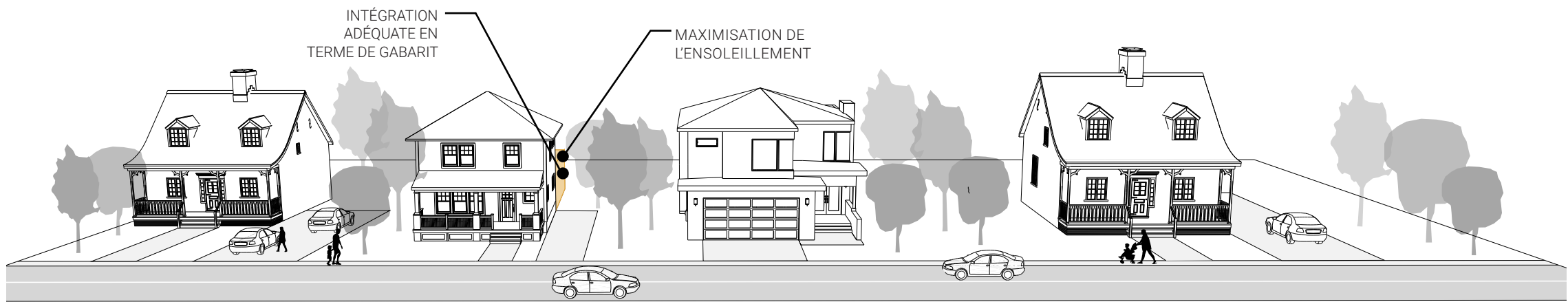


FIGURE 113 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT



ARTICLE 422 - Objectif d’aménagement

Proposer un projet de rénovation qui contribue à améliorer la composition originale du bâtiment tout en bonifiant le front bâti aux abords du lac Saint-Louis.

SOUS-SECTION 3  
RÉNOVATION

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 423 - Traitement architectural

- › La rénovation améliore l’apparence architecturale existante et contribue à rétablir le caractère d’origine de l’ensemble bâti.
- › Les modifications apportées respectent le traitement architectural d’origine du bâtiment et s’intègrent harmonieusement au front bâti des rives.
- › Le projet respecte le vocabulaire et le traitement architectural des bâtiments situés en rives pour une intégration harmonieuse au front bâti donnant sur le lac Saint-Louis
- › Les éléments de design factices ou d’artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l’esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › La rénovation respecte les composantes architecturales significatives présentes dans le secteur d’intérêt à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.

ARTICLE 424 - Ouvertures

- › Les ouvertures créées, modifiées ou murées assurent l’équilibre des composantes architecturales sur un mur.
- › Lors du remplacement complet des ouvertures d’un bâtiment, les portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés et s’inspirent du style architectural prédominant du secteur
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 425 - Matériaux

- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Les matériaux proposés sont compatibles avec le style architectural du bâtiment.
- › Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont compatibles entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Les matériaux de revêtement extérieur sont d’apparence similaires à ceux des bâtiments situés dans le secteur des rives.
- › Les couleurs et les teintes des matériaux sont sobres et s’agencent bien entre elles.

ARTICLE 426 - Galeries, balcons et vérandas

- › Toute rénovation faite sur une galerie, un balcon ou une véranda s’intègre harmonieusement au style architectural du bâtiment. Idéalement, les mêmes matériaux sont utilisés pour cette rénovation.
- › Lors d’un remplacement complet, la galerie, le balcon ou la véranda s’inspire du style d’origine du bâtiment et cette composante est reproduite à l’identique.

ARTICLE 427 - Bâtiments d’entreposage et d’entretien des bateaux

- › Les matériaux utilisés pour ce type de bâtiment sont durables, de qualité et non réfléchissants. Ils comprennent des composantes de résistance à l’eau pour éviter la dégradation.

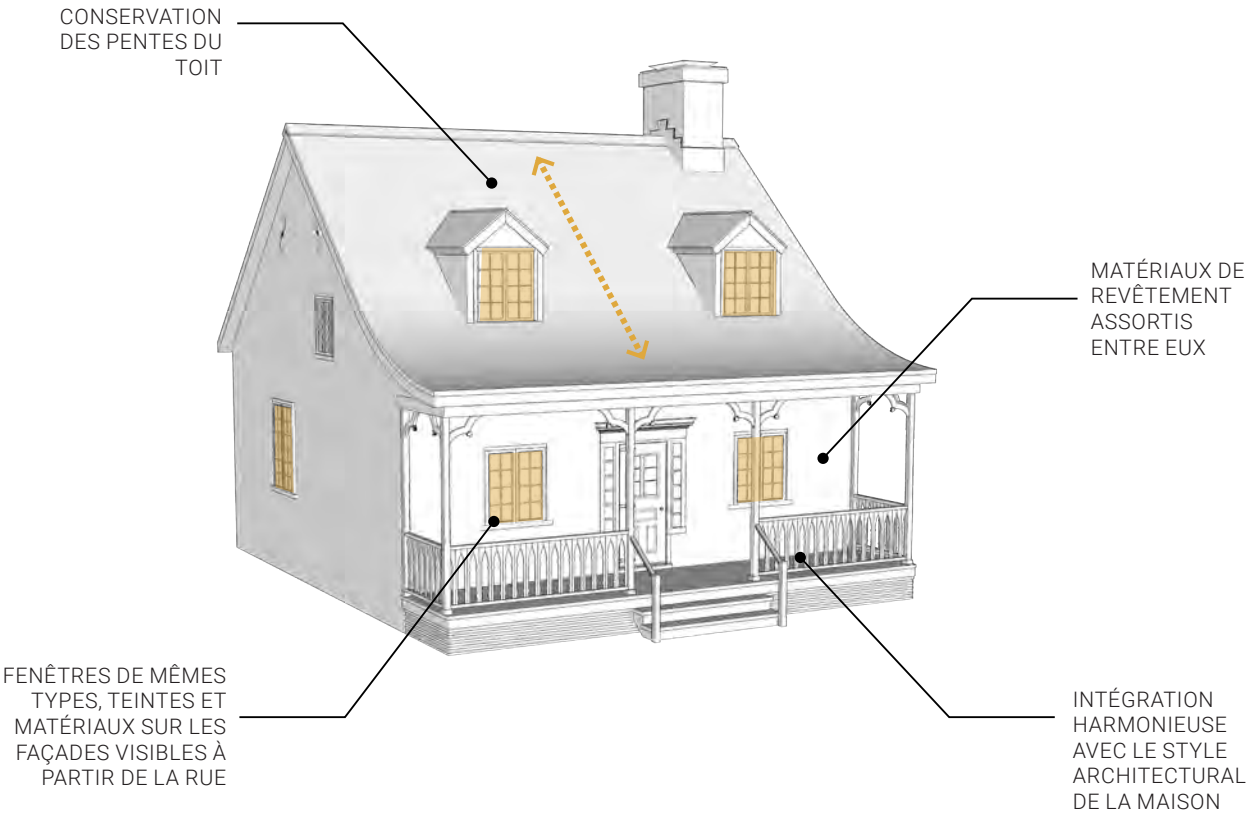


FIGURE 115 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE RÉNOVATION

# SECTION 14.

## SECTEUR SAINT-CHARLES

**ARTICLE 428 - Description**

De forme irrégulière, le secteur Saint-Charles est situé à proximité du lac Saint-Louis, au sud du chemin du Bord-du-Lac. Il est traversé en son centre par le parc Saint-Charles, lui-même bordé par des résidences unifamiliales, constituant pour la plupart des maisons de villégiature, des bungalows et des cottages, qui témoignent des établissements datant de la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle. Ce secteur se caractérise par des rues au couvert végétal dense qui lui confère une ambiance unique. Plusieurs percées visuelles remarquables le composent, notamment vers le lac Saint-Louis et le pont Mercier.

**ARTICLE 429 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d’un bâtiment principal et les ajouts en façade avant;
- › Les agrandissements et ajouts visibles à partir du domaine public, impactant les vues sur le lac Saint-Louis ou affectants les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte. Ceci inclut les travaux d’installation, de modification d’un mur, d’une haie et d’une clôture;
- › Les modifications de l’apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement des saillies en façade principale;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l’actuel.
- › Tout type d’agrandissement (pas uniquement l’agrandissement visible depuis la voie publique) et les travaux de lotissement pour les terrains bordant le chemin Bord-du-lac;



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 430 - Objectif d’aménagement

Concevoir un bâtiment qui respecte le milieu d’insertion et le caractère singulier du secteur Saint-Charles notamment par une architecture qui met en valeur le cadre paysager et les nombreuses percées visuelles vers le lac Saint-Louis.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 431 - Lotissement

- › Le lotissement ne compromet pas les valeurs historiques, symbolique et conserve l’effet structurant du secteur;
- › Le lotissement vise à mettre en valeur le caractère unique du chemin Bord-du-Lac;
- › La largeur des terrains qui longent une même voie publique est en relation avec celle des terrains construits avoisinants.

ARTICLE 432 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation du bâtiment principal est en alignement avec les bâtiments avoisinants.
- › L’implantation et l’aménagement paysager du site respectent les composantes du site et préservent les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › L’implantation de la nouvelle construction met en valeur les bâtiments patrimoniaux en place ou, du moins, n’engendre pas une impression de prépondérance sur ces derniers.
- › La construction est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume qui s’harmonisent aux autres bâtiments du secteur.
- › Les constructions de grand gabarit sont fractionnées en plusieurs volumes ou présentent des traitements physiquement ou visuellement distincts.
- › L’implantation du bâtiment principal assure la préservation des espaces verts, des aires boisées et des arbres existants sur le terrain.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 433 - Traitement architectural

- › Toutes les nouvelles façades visibles à partir de la rue font l’objet d’un traitement architectural de qualité qui s’intègre au caractère patrimonial du secteur.
- › La construction reprend les composantes architecturales significatives de type « villégiature », présentes dans le secteur d’intérêt, à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › L’architecture du bâtiment est de qualité comparable ou supérieure à celle des bâtiments principaux du milieu d’insertion.
- › Le gabarit, la hauteur et les dimensions du bâtiment principal s’apparentent à ceux des bâtiments principaux les plus représentatifs situés sur la même rue ou dans le même îlot.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, air pulsé, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception du bâtiment prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est privilégié.

ARTICLE 434 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions assurent un éclairage optimal des espaces de vie. Les ouvertures en façade s’harmonisent avec celles des bâtiments avoisinants.
- › Le projet de construction prévoit des proportions et un emplacement des ouvertures qui permettent une circulation d’air naturelle.
- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).

- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 435 - Matériaux

- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse et reprennent les caractéristiques significatives dominantes du secteur.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

ARTICLE 436 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les galeries, balcons et vérandas favorisent l’ouverture et s’intègrent aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- › Les matériaux et le traitement architectural des vérandas sont les mêmes que ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 437 - Aménagements extérieurs

- › La canopée du terrain est préservée et mise en valeur à travers des aménagements paysagers de qualité.
- › Un choix de matériaux naturels, perméables et avec un minimum de couverture minérale est à privilégier pour les aires de circulation (pas japonais, poussière de pierre, pavé alvéolé ou perméable, etc.).
- › L’impact visuel du stationnement est minimisé par des aménagements paysagers afin de maintenir une image distinctive du milieu.
- › En cours avant et arrière, les aménagements paysagers sont fortement végétalisés, soignés et bien entretenus, et mettent en valeur le bâtiment, et les caractéristiques particulières de l’emplacement et les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.



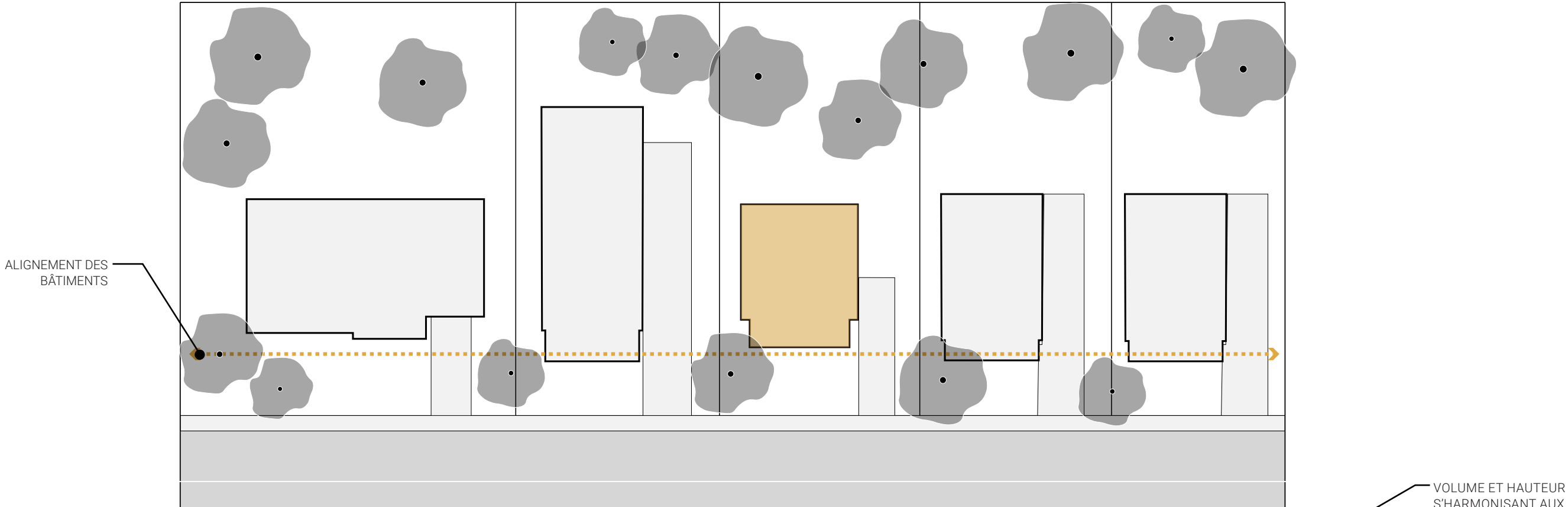


FIGURE 116 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN



FIGURE 117 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 438 - Objectif d’aménagement

Concevoir un agrandissement qui respecte le milieu d’insertion et le caractère singulier du secteur Saint-Charles par une architecture qui s’intègre harmonieusement au bâtiment d’origine.

SOUS-SECTION 2

AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 439 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation de l’agrandissement met en valeur les composantes naturelles existantes.
- › L’agrandissement est idéalement situé à l’arrière du bâtiment principal et présente une hauteur, une échelle et un volume restreints afin d’éviter d’amoinrir la valeur du bâtiment principal.
- › L’implantation de l’agrandissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis depuis la voie publique et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › L’implantation de l’agrandissement met en valeur les bâtiments patrimoniaux en place ou, du moins, n’engendre pas une impression de prépondérance sur ces derniers.
- › Un agrandissement en hauteur présente un retrait significatif ou un agencement varié de sa volumétrie par rapport à la façade avant afin de minimiser l’impact visuel à partir de la voie publique.
- › L’implantation et l’orientation de l’agrandissement maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.

ARTICLE 440 - Traitement architectural

- › La rencontre des normes reconnues en matière d’efficacité énergétique est encouragée.
- › Le traitement architectural de l’agrandissement s’intègre harmonieusement aux bâtiments avoisinants en termes de traitement des façades et de style architectural de type « villégiature » propres au milieu.
- › Les éléments de design factices ou d’artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l’esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › Dans le cas d’un agrandissement prenant la forme d’un garage, la pente de l’entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.

ARTICLE 441 - Ouvertures

- › L’agrandissement prévoit des proportions et un emplacement des ouvertures qui permettent une circulation d’air naturelle.
- › Les ouvertures proposées pour l’agrandissement respectent l’alignement, les dimensions, les matériaux, les couleurs et les types retrouvés sur le bâtiment principal.
- › Le cas échéant, l’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 442 - Matériaux

- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse et reprennent les caractéristiques significatives dominantes du secteur.
- › Les matériaux choisis ne forment pas un contraste marqué avec le choix des couleurs et textures par rapport au style d’origine du bâtiment.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Dans le cas d’un agrandissement qui comprend une toiture plate, cette dernière est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

ARTICLE 443 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les matériaux et le traitement architectural des galeries, balcons et vérandas de l’agrandissement s’apparentent à ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 444 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture et les aménagements paysagers.
- › L’impact visuel du stationnement est minimisé par des aménagements paysagers afin de maintenir une image distinctive du milieu.
- › L’agrandissement n’engendre pas la création d’espaces minéralisés supplémentaires.
- › L’aménagement du terrain propose la plantation de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › L’aménagement d’une toiture verte et, si possible, d’une toiture bleue, est envisagé sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.
- › Les aménagements paysagers mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l’emplacement, notamment les percées visuelles vers le lac Saint-Louis.

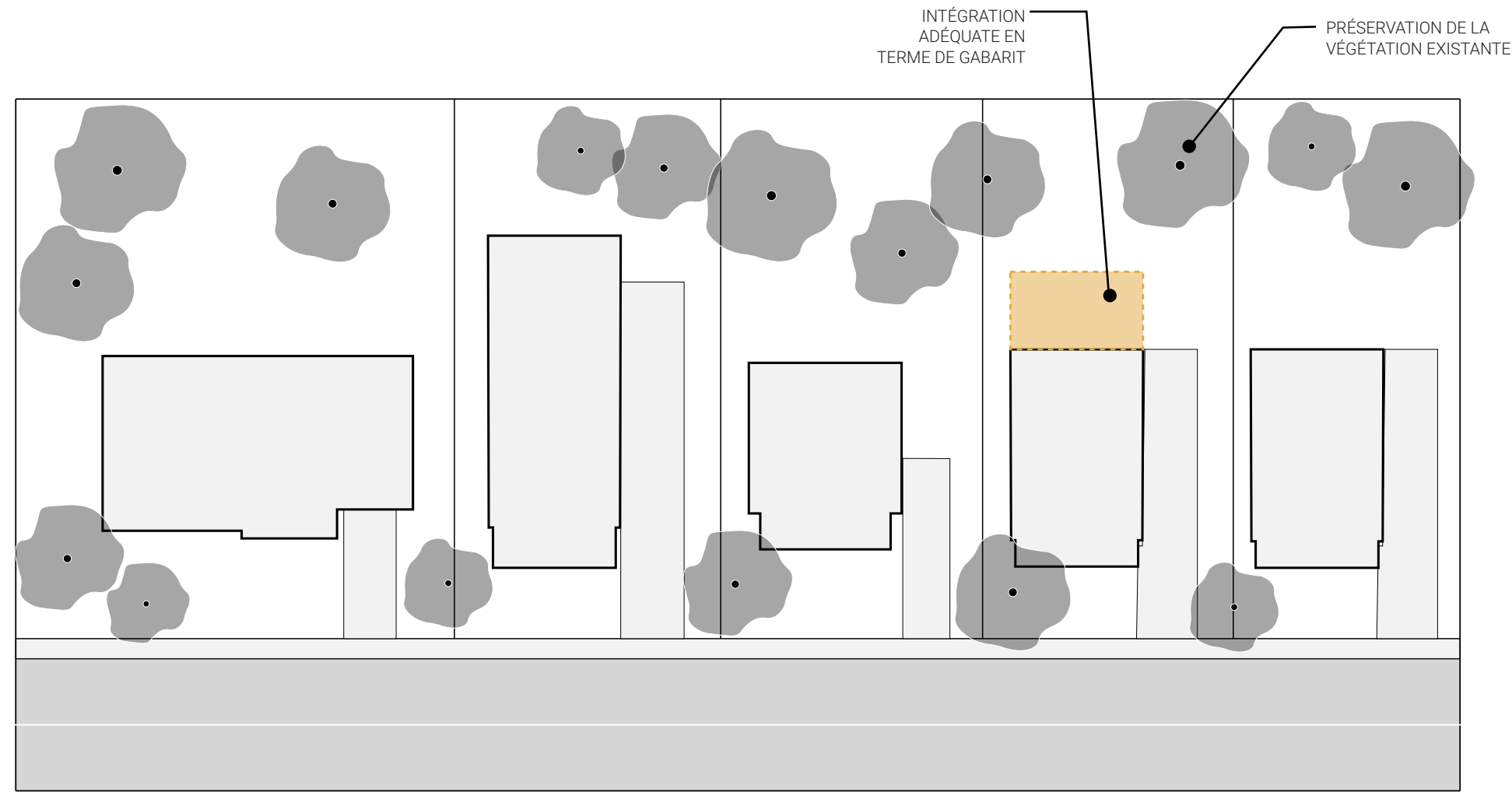


FIGURE 119 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN



FIGURE 118 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT



ARTICLE 445 - Objectif d'aménagement

Concevoir des projets de rénovation qui contribuent à l'amélioration de la qualité des bâtiments dans un souci de préservation et de respect du caractère d'origine du secteur Saint-Charles.

SOUS-SECTION 3

RÉNOVATION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 446 - Traitement architectural

- › La rénovation améliore l'apparence architecturale existante et contribue à préserver le caractère authentique de l'ensemble bâti.
- › Les changements apportés respectent le traitement architectural d'origine et s'intègrent harmonieusement aux façades et style architectural des bâtiments avoisinants.
- › Les éléments de design factices ou d'artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l'esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › Le bâtiment rénové reprend les composantes architecturales significatives présentes dans le territoire d'intérêt à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.

ARTICLE 447 - Ouvertures

- › Les ouvertures créées, modifiées ou murées assurent l'équilibre des composantes architecturales sur un mur.
- › Lors du remplacement complet des ouvertures d'un bâtiment, les portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et s'inspirent du style architectural prédominant du secteur.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 448 - Matériaux

- › La conservation des matériaux de revêtement extérieur est privilégiée lorsqu'ils sont en bon état et qu'ils participent à l'intérêt architectural du bâtiment principal.
- › Des normes d'efficacité énergétique et de réduction des déchets sont intégrées à tout projet de rénovation majeure.
- › Les matériaux de revêtement extérieur s'apparentent au style architectural patrimonial de villégiature à l'origine du développement du secteur.
- › Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont compatibles entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Les matériaux de maçonnerie existants sont conservés ou remplacés par une maçonnerie compatible avec le style architectural et les autres matériaux de revêtement proposés.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

ARTICLE 449 - Galeries, balcons, vérandas

- › Toute rénovation faite sur une galerie, un balcon ou une véranda s'intègre harmonieusement au style architectural du bâtiment. Idéalement, les mêmes matériaux sont utilisés pour cette rénovation.
- › Lors d'un remplacement complet, la galerie, le balcon ou la véranda s'inspire du style d'origine du bâtiment et cette composante est reproduite à l'identique.

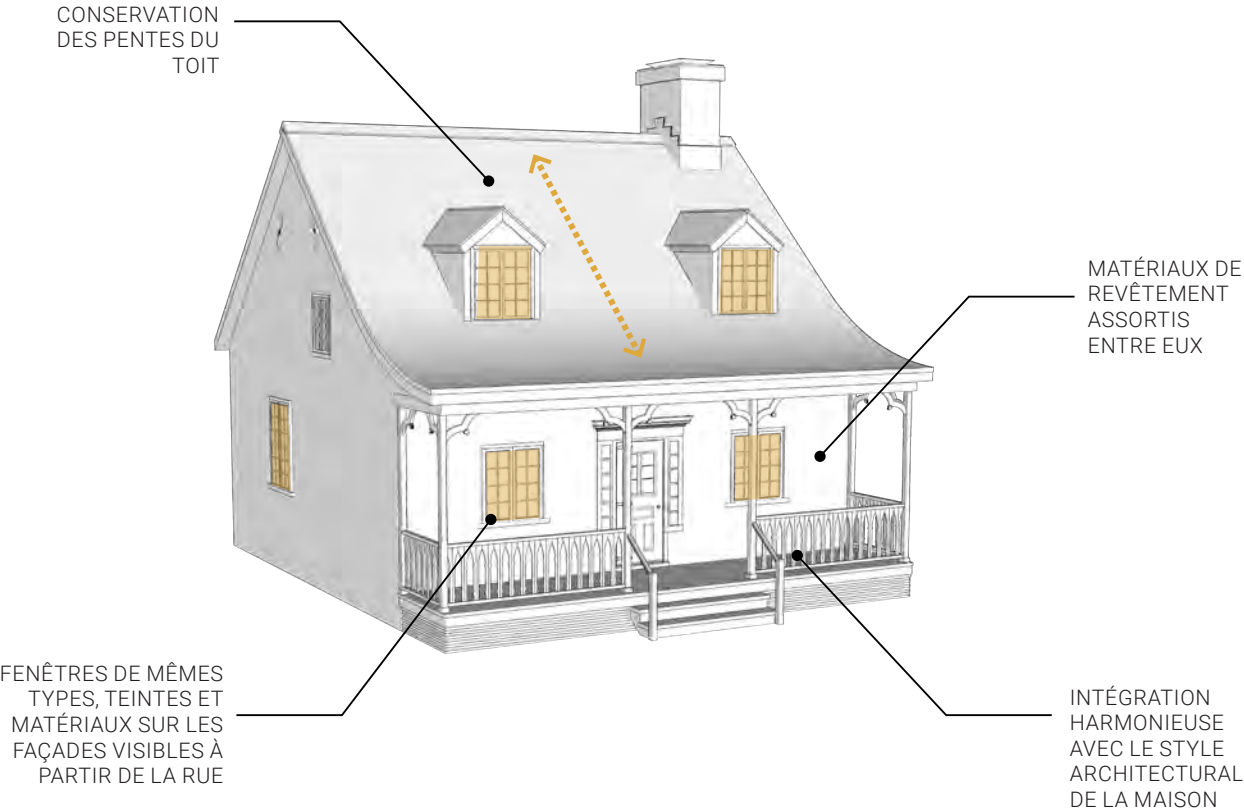


FIGURE 120 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE RÉNOVATION

# SECTION 15.

## SECTEUR INSTITUTIONNEL DU VILLAGE

**ARTICLE 450 - Description**

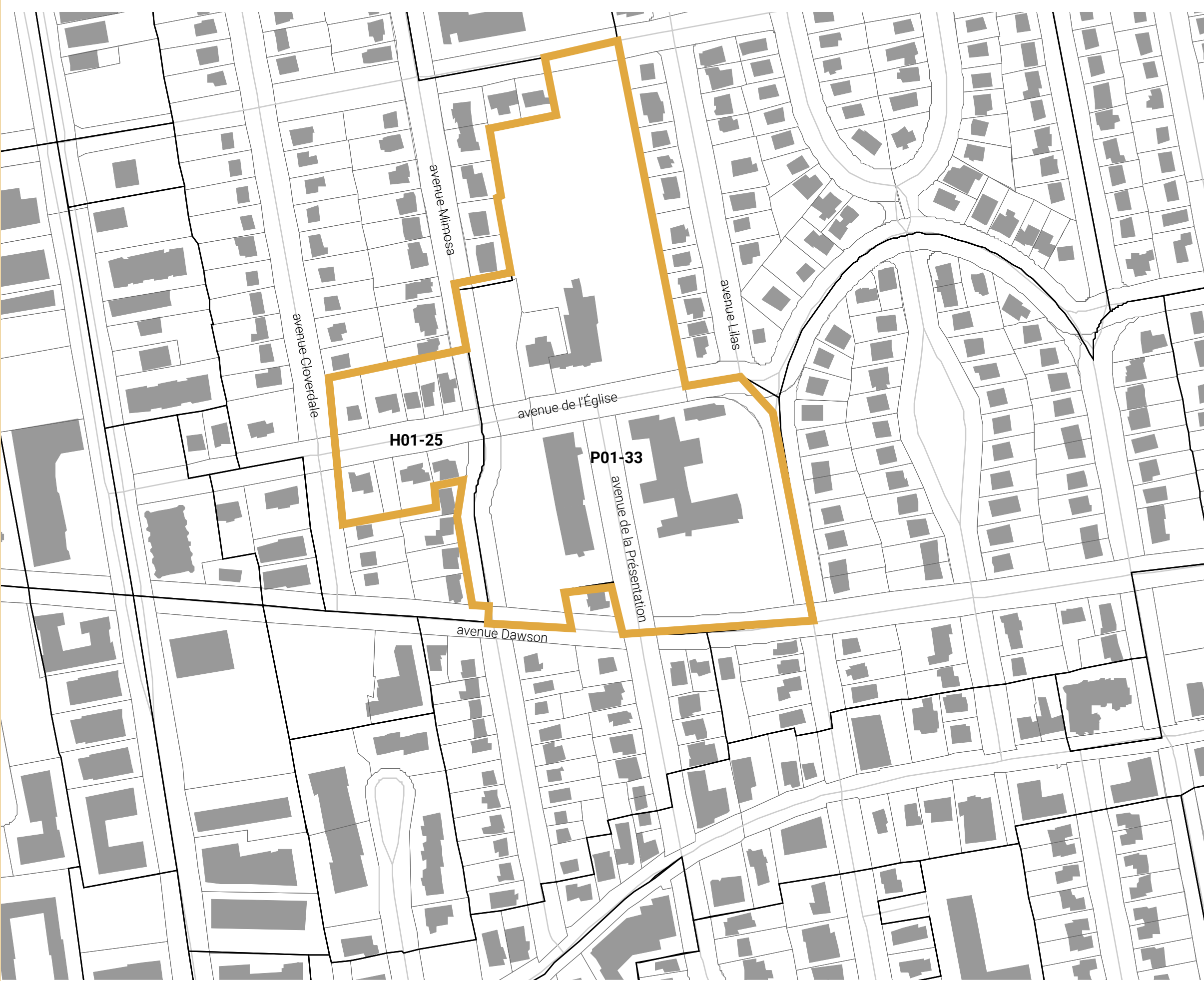
Ce secteur d'intérêt comporte plusieurs bâtiments institutionnels, notamment l'église de La Présentation et son presbytère, le cimetière, le centre d'hébergement Foyer Dorval et une école primaire. La trame viaire forme des angles droits et dessert des bâtiments de gabarit et de formes variés datant de la même époque.

Son couvert végétal mature de même que ses caractéristiques architecturales rappelant les établissements datant des décennies 1950 et 1960, qui furent particulièrement marquées par l'édification de bungalows et de cottages, lui confèrent des particularités singulières et recherchées.

**ARTICLE 451 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal et les ajouts en façade avant;
- › Les agrandissements et ajouts visibles à partir du domaine public, impactant les vues sur le lac Saint-Louis ou affectants les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte. Ceci inclut les travaux d'installation, de modification d'un mur, d'une haie et d'une clôture;
- › Les modifications de l'apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement des saillies en façade principale;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l'actuel.



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

**ARTICLE 452 - Objectif d’aménagement**

Concevoir un bâtiment qui s’insère de manière respectueuse de son environnement naturel et bâti, que ce soit par la conservation des caractéristiques d’origine du site ou par une architecture qui rehausse le caractère institutionnel et éclectique particulier du secteur d’intérêt.

**SOUS-SECTION 1**

**NOUVELLE CONSTRUCTION**

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 453 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation de la nouvelle construction met en valeur les bâtiments patrimoniaux institutionnels en place ou, du moins, n’engendre pas une impression de prépondérance sur ces derniers.
- › La construction est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume qui s’harmonisent aux autres bâtiments du secteur.
- › Les constructions de grand gabarit sont fractionnées en plusieurs volumes ou présentent des traitements physiquement ou visuellement distincts.
- › L’implantation du bâtiment permet la préservation de la canopée existante.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.
- › L’implantation et l’aménagement paysager du site respectent les composantes du site et préservent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

ARTICLE 454 - Traitement architectural

- › Toutes les nouvelles façades visibles à partir de la rue font l’objet d’un traitement architectural de qualité qui s’intègre au caractère patrimonial institutionnel du secteur.
- › La construction présente des composantes uniques qui lui sont propres afin de contribuer au caractère éclectique du secteur.
- › L’architecture du bâtiment est de qualité comparable ou supérieure à celle des bâtiments principaux du milieu d’insertion.
- › Le gabarit, la hauteur et les dimensions du bâtiment principal s’apparentent à ceux des bâtiments principaux voisins.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, air pulsé, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception du bâtiment prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est privilégié.

ARTICLE 455 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions assurent un éclairage optimal des espaces de vie. Les ouvertures en façade s’harmonisent avec celles des bâtiments avoisinants.
- › Le projet de construction prévoit des proportions et un emplacement des ouvertures qui permettent une circulation d’air naturelle.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés, sans toutefois imiter les caractéristiques particulières et uniques des résidences voisines.
- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 456 - Matériaux

- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse et reprennent les caractéristiques significatives dominantes du secteur.
- › L’intégration d’ornements, de couleurs et de textures subtils et sobres est encouragée.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

ARTICLE 457 - Galeries, balcons et vérandas

- › Les galeries, balcons et vérandas favorisent l’ouverture et s’intègrent aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- › Les matériaux et le traitement architectural des vérandas sont les mêmes que ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 458 - Aménagements extérieurs

- › La canopée du terrain est préservée et mise en valeur à travers des aménagements paysagers de qualité.
- › Un choix de matériaux naturels, perméables et avec un minimum de couverture minérale est à privilégier pour les aires de circulation (pas japonais, poussière de pierre, pavé alvéolé ou perméable, etc.).
- › L’impact visuel du stationnement est minimisé par des aménagements paysagers afin de maintenir une image distinctive du milieu.
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques singulières et uniques de l’emplacement.
- › En cours avant et arrière, les aménagements paysagers sont fortement végétalisés, soignés et bien entretenus, et mettent en valeur les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.



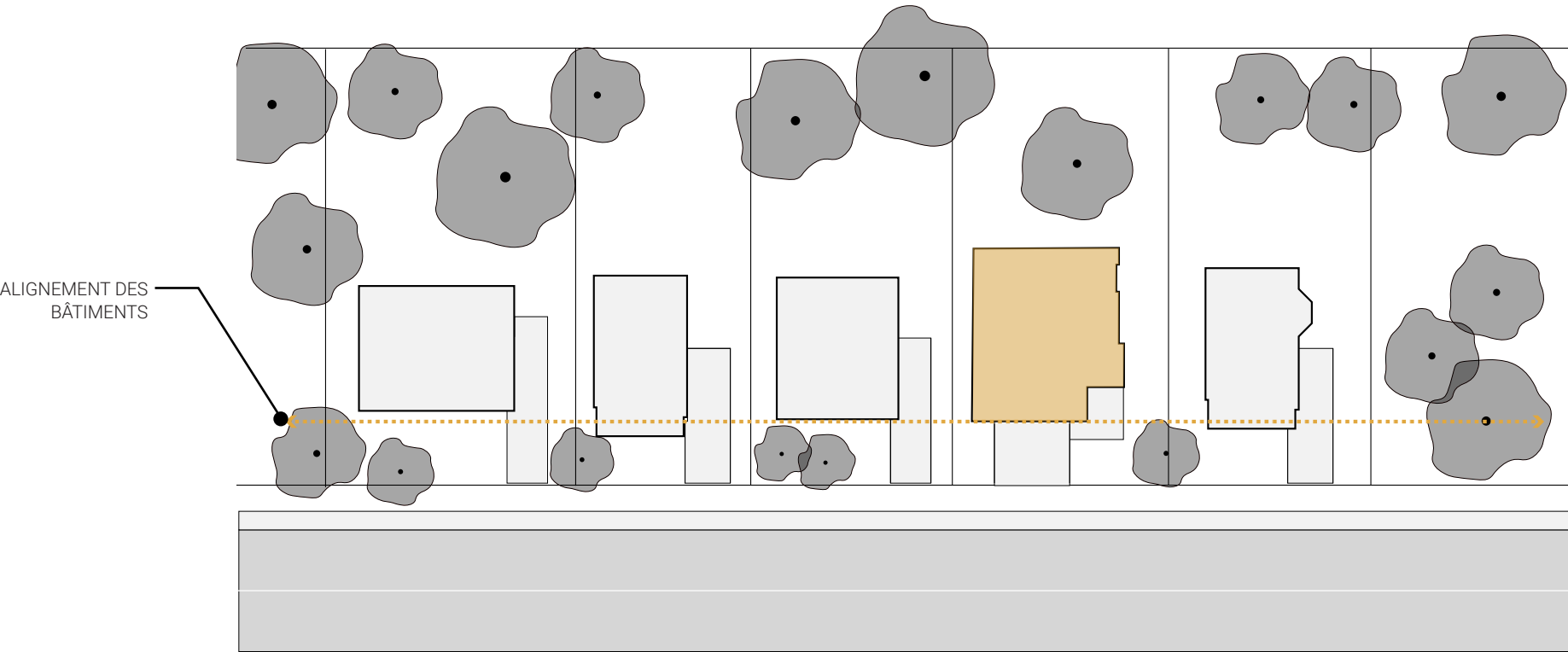


FIGURE 121 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN



FIGURE 122 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 459 - Objectif d’aménagement

Concevoir des agrandissements dans le respect des composantes naturelles et architecturales du bâtiment d’origine tout en s’intégrant harmonieusement, de manière à contribuer au caractère éclectique et institutionnel du secteur d’intérêt.

SOUS-SECTION 2  
AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 460 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation de l’agrandissement se situe idéalement à l’arrière du bâtiment principal et est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume restreints afin d’éviter d’amoindrir la valeur du bâtiment principal.
- › L’implantation de l’agrandissement met en valeur les bâtiments patrimoniaux institutionnels en place ou, du moins, n’engendre pas une impression de prépondérance sur ces derniers.
- › Un agrandissement en hauteur présente un retrait significatif ou un agencement varié de sa volumétrie par rapport à la façade avant afin de minimiser l’impact visuel à partir de la voie publique.
- › L’implantation et l’orientation de l’agrandissement maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.
- › L’implantation de l’agrandissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

ARTICLE 461 - Traitement architectural

- › La rencontre des normes reconnues en matière d’efficacité énergétique est encouragée.
- › Le traitement architectural de l’agrandissement s’intègre harmonieusement aux composantes existantes du bâtiment actuel.
- › Les éléments de design factices ou d’artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l’esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › Dans le cas d’un agrandissement prenant la forme d’un garage, la pente de l’entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.

ARTICLE 462 - Ouvertures

- › L’agrandissement prévoit des proportions et un emplacement des ouvertures qui permettent une circulation d’air naturelle.
- › Les ouvertures proposées pour l’agrandissement respectent l’alignement, les dimensions, les matériaux, les couleurs et les types retrouvés sur le bâtiment principal.
- › Le cas échéant, l’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 463 - Matériaux

- › Le matériaux choisis ne forment pas un contraste marqué avec le choix des couleurs et textures par rapport au style d’origine du bâtiment.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Dans le cas d’un agrandissement qui comprend une toiture plate, cette dernière est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

ARTICLE 464 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture et les aménagements paysagers.
- › L’impact visuel du stationnement est minimisé par des aménagements paysagers afin de maintenir une image distinctive du milieu.
- › L’agrandissement n’engendre pas la création d’espaces minéralisés supplémentaires.
- › L’aménagement du terrain propose la plantation de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.
- › L’aménagement d’une toiture verte et, si possible, d’une toiture bleue, est envisagée sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.
- › Les aménagements paysagers mettent en valeur les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

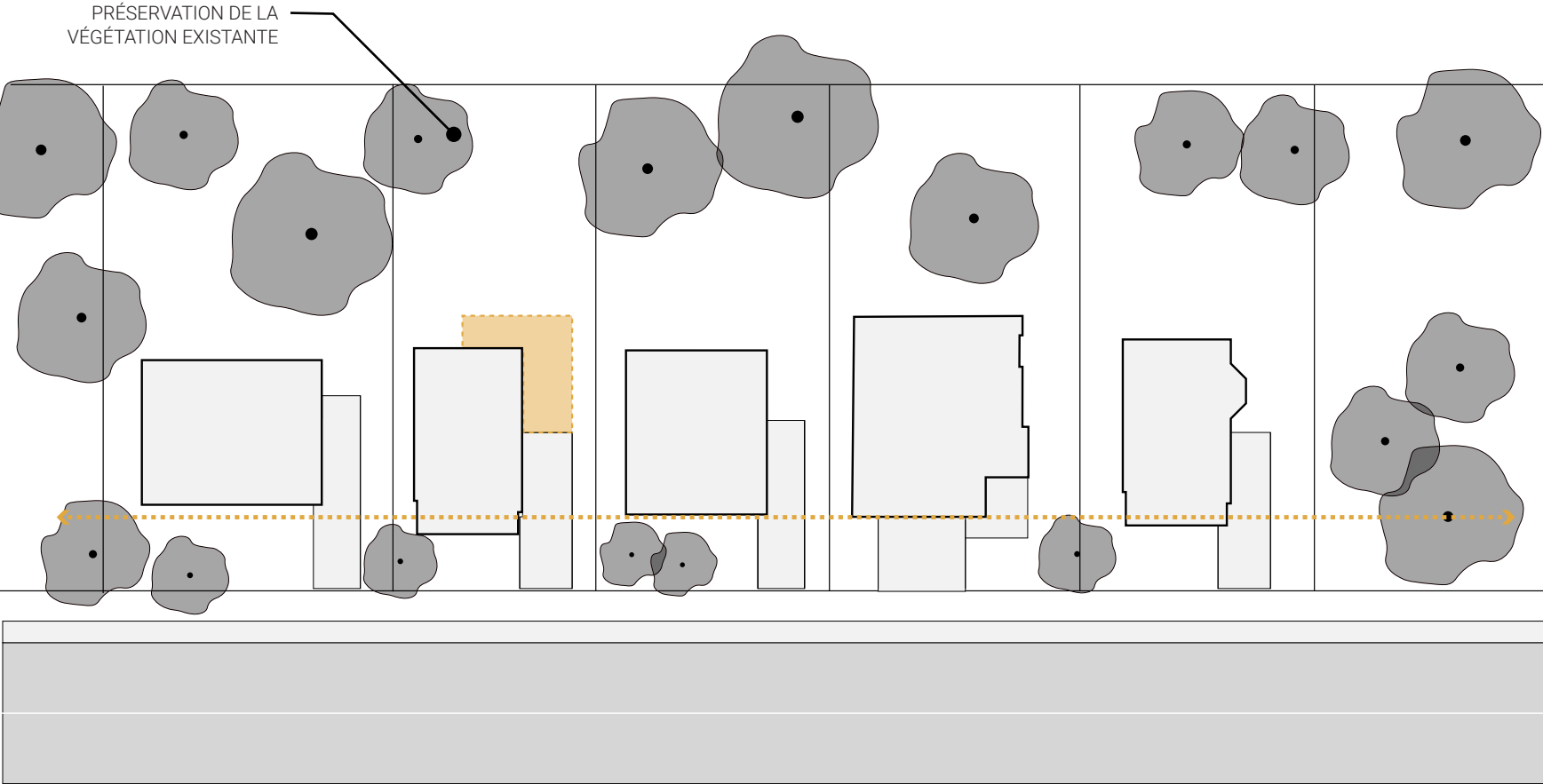


FIGURE 124 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN

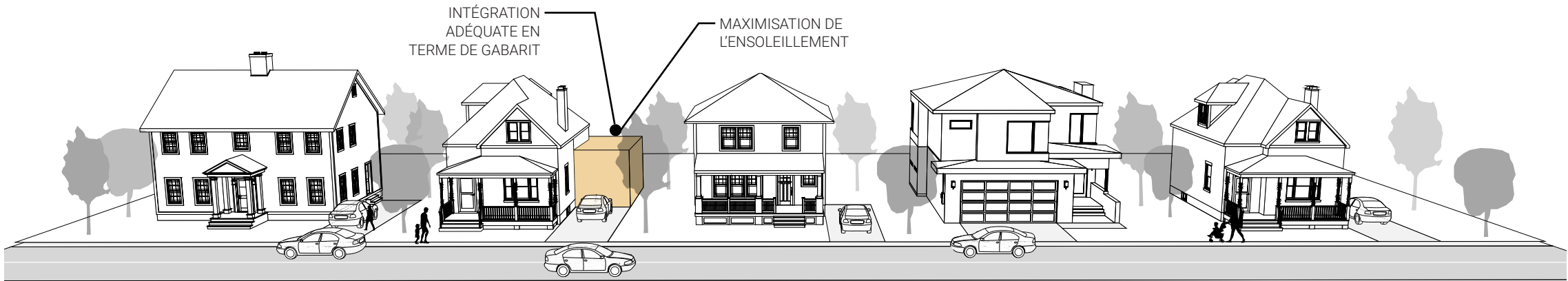


FIGURE 123 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT



ARTICLE 465 - Objectif d'aménagement

Concevoir des projets de rénovation qui contribuent à l'amélioration de la qualité et à la conservation des bâtiments dans un souci de préservation et de respect du caractère institutionnel et éclectique propre au secteur d'intérêt.

SOUS-SECTION 3  
RÉNOVATION

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 466 - Traitement architectural

- › La rénovation améliore l'apparence architecturale existante tout en préservant son caractère institutionnel et éclectique d'origine.
- › Les changements apportés respectent le traitement architectural d'origine et s'intègrent harmonieusement aux façades et au style architectural des bâtiments avoisinants.
- › Le bâtiment rénové reprend les composantes architecturales significatives présentes dans le territoire d'intérêt à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse unique et non une imitation.
- › La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.

ARTICLE 467 - Ouvertures

- › Lors du remplacement complet des ouvertures d'un bâtiment, les portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et reprennent les caractéristiques d'origine du bâtiment.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 468 - Matériaux

- › La conservation des matériaux de revêtement extérieur est privilégiée lorsqu'ils sont en bon état et qu'ils participent à l'intérêt architectural du bâtiment principal.
- › Des normes d'efficacité énergétique et de réduction des déchets sont intégrées à tout projet de rénovation majeure.
- › Les matériaux de revêtement extérieur s'apparentent au style architectural patrimonial institutionnel à l'origine du développement du secteur.
- › Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont compatibles entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Les matériaux de maçonnerie existants sont conservés ou remplacés par une maçonnerie compatible avec le style architectural et les autres matériaux de revêtement proposés.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

ARTICLE 469 - Galeries et balcons

- › L'ajout ou la rénovation d'une galerie ou d'un balcon avant s'intègre harmonieusement avec l'architecture du bâtiment initial.
- › La rénovation ou l'ajout s'intègre harmonieusement aux composantes existantes du bâtiment en termes de couleurs, de matériaux et de dimensions.

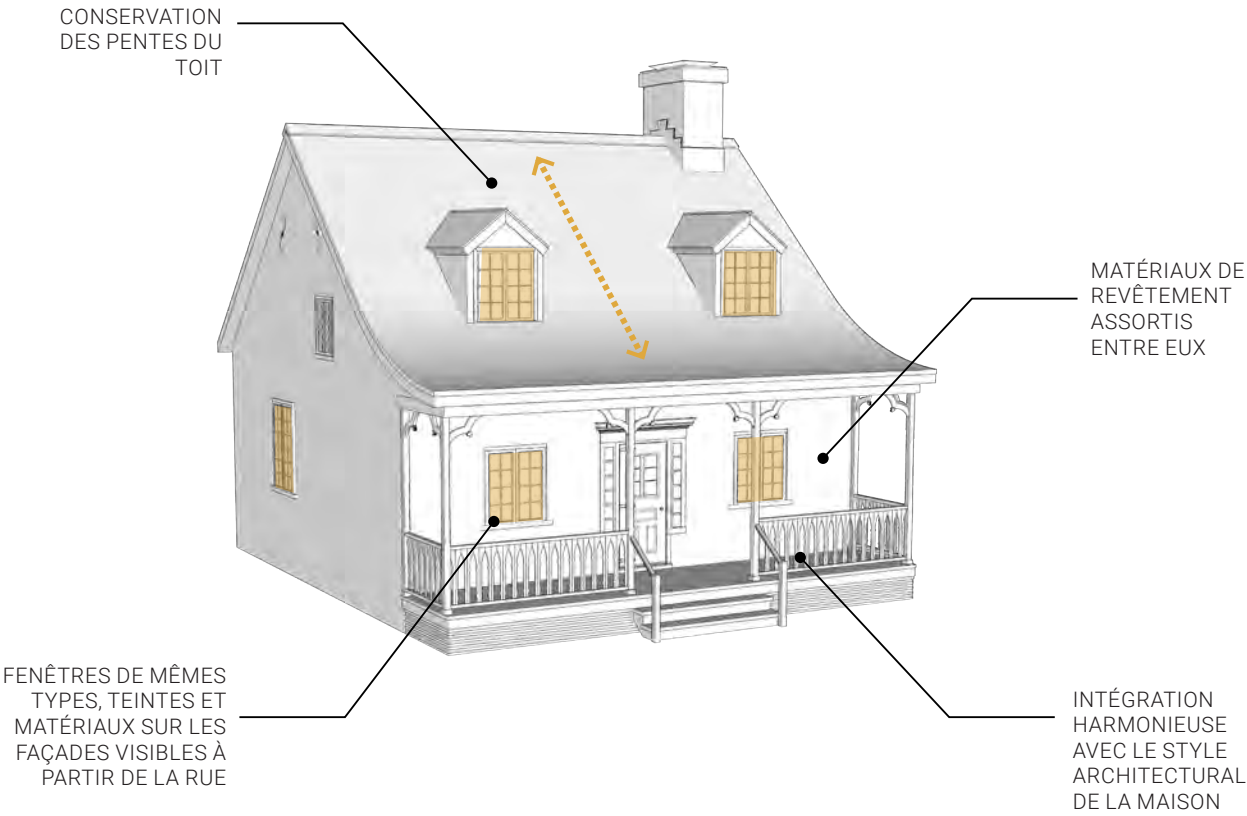


FIGURE 125 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE RÉNOVATION

# SECTION 16.

## SECTEUR OUEST

**ARTICLE 470 - Description**

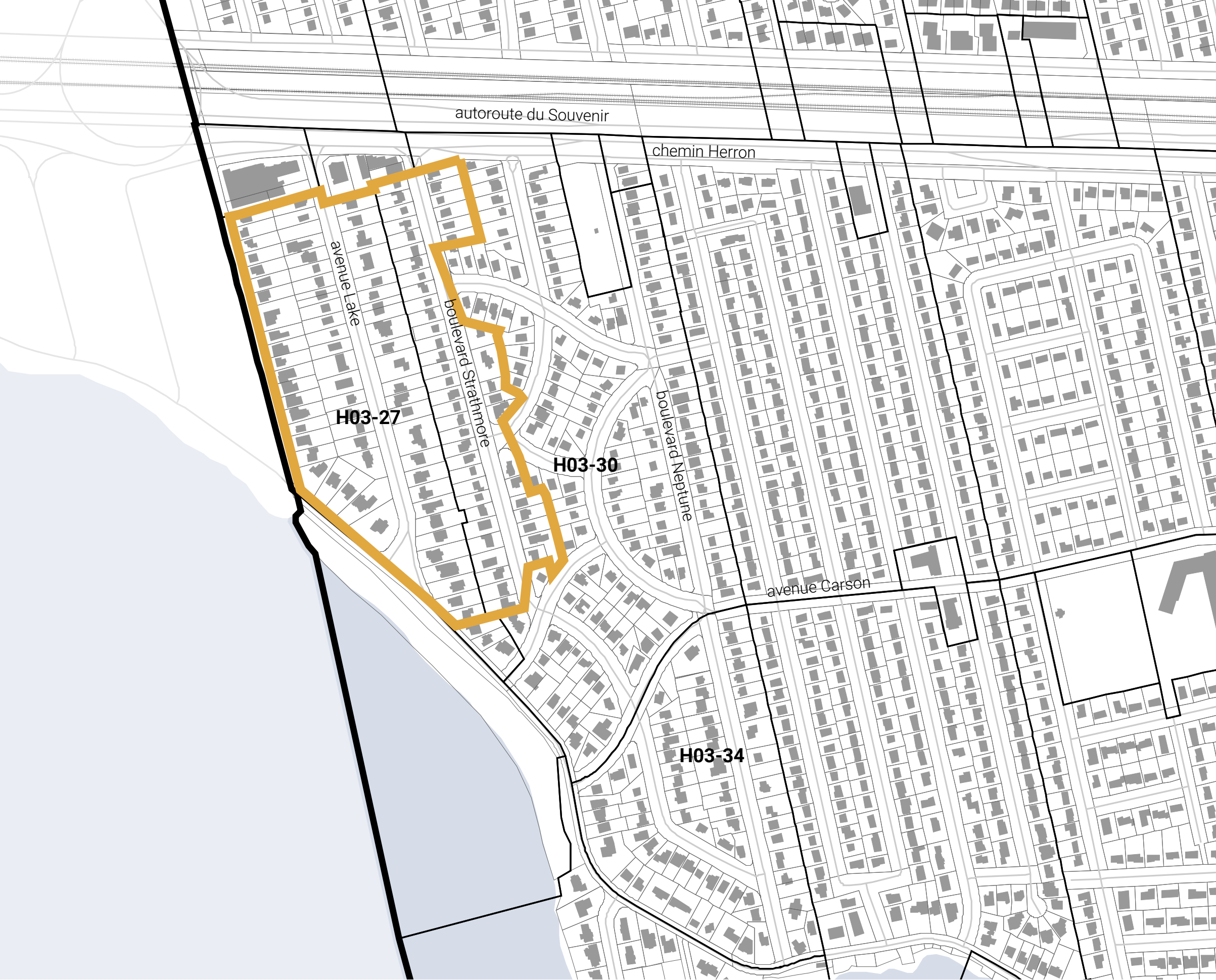
Constitué de deux unités de paysage, le secteur ouest, considéré comme d'intérêt, longe la limite sud-ouest du territoire, au sud de l'autoroute 20. La trame de rues, plutôt irrégulière et organique, dessert un quartier dont le cadre bâti témoigne de la villégiature issue de la seconde phase de développement, durant laquelle des chalets ont été édifiés, et se compose principalement de maisons cubiques et de cottages d'un (1) étage.

Ce secteur à préserver se caractérise par ses composantes distinctives, à savoir son couvert végétal dense composé d'arbres matures de même que son architecture témoignant des établissements précédant le boom démographique qu'a connu Dorval.

**ARTICLE 471 - Travaux assujettis**

Les interventions suivantes sont assujetties :

- › Les nouvelles constructions;
- › La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal et les ajouts en façade avant;
- › Les agrandissements et ajouts visibles à partir du domaine public, impactant les vues sur le lac Saint-Louis ou affectants les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte. Ceci inclut les travaux d'installation, de modification d'un mur, d'une haie et d'une clôture;
- › Les modifications de l'apparence perçues à partir du domaine public;
- › Le remplacement des saillies en façade principale;
- › Le remplacement complet du revêtement extérieur, sauf si le matériau est similaire à l'actuel;
- › Tout type d'agrandissement (pas uniquement l'agrandissement visible depuis la voie publique) et les travaux de lotissement pour les terrains bordant le chemin Bord-du-lac.



# OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 472 - Objectif d’aménagement

Concevoir un bâtiment qui met en valeur le caractère champêtre du cadre bâti et paysager du secteur dans le respect de l’intégrité des caractéristiques architecturales témoignant de la seconde phase de développement de Dorval.

SOUS-SECTION 1

NOUVELLE CONSTRUCTION

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 473 - Lotissement

- › Le lotissement ne compromet pas les valeurs historiques, symbolique et conserve l’effet structurant du secteur;
- › Le lotissement vise à mettre en valeur le caractère unique du chemin Bord-du-Lac;
- › La largeur des terrains qui longent une même voie publique est en relation avec celle des terrains construits avoisinants.
- › Le lotissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

ARTICLE 474 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation du bâtiment principal est en alignement avec les bâtiments avoisinants et respecte les composantes du site.
- › La construction est d’une hauteur, d’une échelle et d’un volume qui s’harmonisent aux autres bâtiments du secteur.
- › Les constructions de grand gabarit sont fractionnées en plusieurs volumes ou présentent des traitements physiquement ou visuellement distincts.
- › L’implantation du bâtiment principal assure la préservation des espaces verts, des aires boisées et des arbres existants sur le terrain.
- › L’implantation et l’orientation de la construction maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.
- › L’implantation et l’aménagement paysager du site respectent les composantes du site et préservent les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

ARTICLE 475 - Traitement architectural

- › Toutes les nouvelles façades visibles à partir de la rue font l’objet d’un traitement architectural de qualité qui s’intègre au caractère patrimonial du secteur.
- › La construction reprend les composantes architecturales significatives de type « villégiature », présentes dans le secteur d’intérêt, à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › L’architecture du bâtiment est de qualité comparable ou supérieure à celle des bâtiments principaux du milieu d’insertion.
- › Le gabarit, la hauteur et les dimensions du bâtiment principal s’apparentent à ceux des bâtiments principaux les plus représentatifs situés sur la même rue ou dans le même îlot.
- › La conception du bâtiment intègre des systèmes exploitant les énergies vertes et renouvelables (énergie solaire, géothermie, air pulsé, thermopompe, etc.) afin d’optimiser l’efficacité énergétique.
- › La conception du bâtiment prévoit l’intégration de composantes lumineuses mettant en valeur la qualité architecturale du bâtiment. Un choix d’éclairage solaire réduisant la pollution lumineuse est privilégié.

ARTICLE 476 - Ouvertures

- › Le projet prévoit des ouvertures en nombre suffisant et dont les proportions assurent un éclairage optimal des espaces de vie. Les ouvertures en façade s’harmonisent avec celles des bâtiments avoisinants.
- › Le projet de construction prévoit des proportions et un emplacement des ouvertures qui permettent une circulation d’air naturelle.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s’agencent aux revêtements extérieurs proposés.

- › L’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 477 - Matériaux

- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse et reprennent les caractéristiques significatives dominantes du secteur.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › La toiture plate des bâtiments est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

ARTICLE 478 - Aménagements extérieurs

- › La canopée du terrain est préservée et mise en valeur à travers des aménagements paysagers de qualité.
- › Un choix de matériaux naturels, perméables et avec un minimum de couverture minérale est à privilégier pour les aires de circulation (pas japonais, poussière de pierre, pavé alvéolé ou perméable, etc.).
- › L’impact visuel du stationnement est minimisé par des aménagements paysagers afin de maintenir une image distinctive du milieu.
- › La plantation d’arbustes, de vivaces et d’autres composantes paysagères en cours avant et arrière est favorisée et met en valeur le bâtiment et les caractéristiques singulières de l’emplacement.
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.

- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.
- › En cours avant et arrière, les aménagements paysagers sont fortement végétalisés, soignés et bien entretenus, et mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.



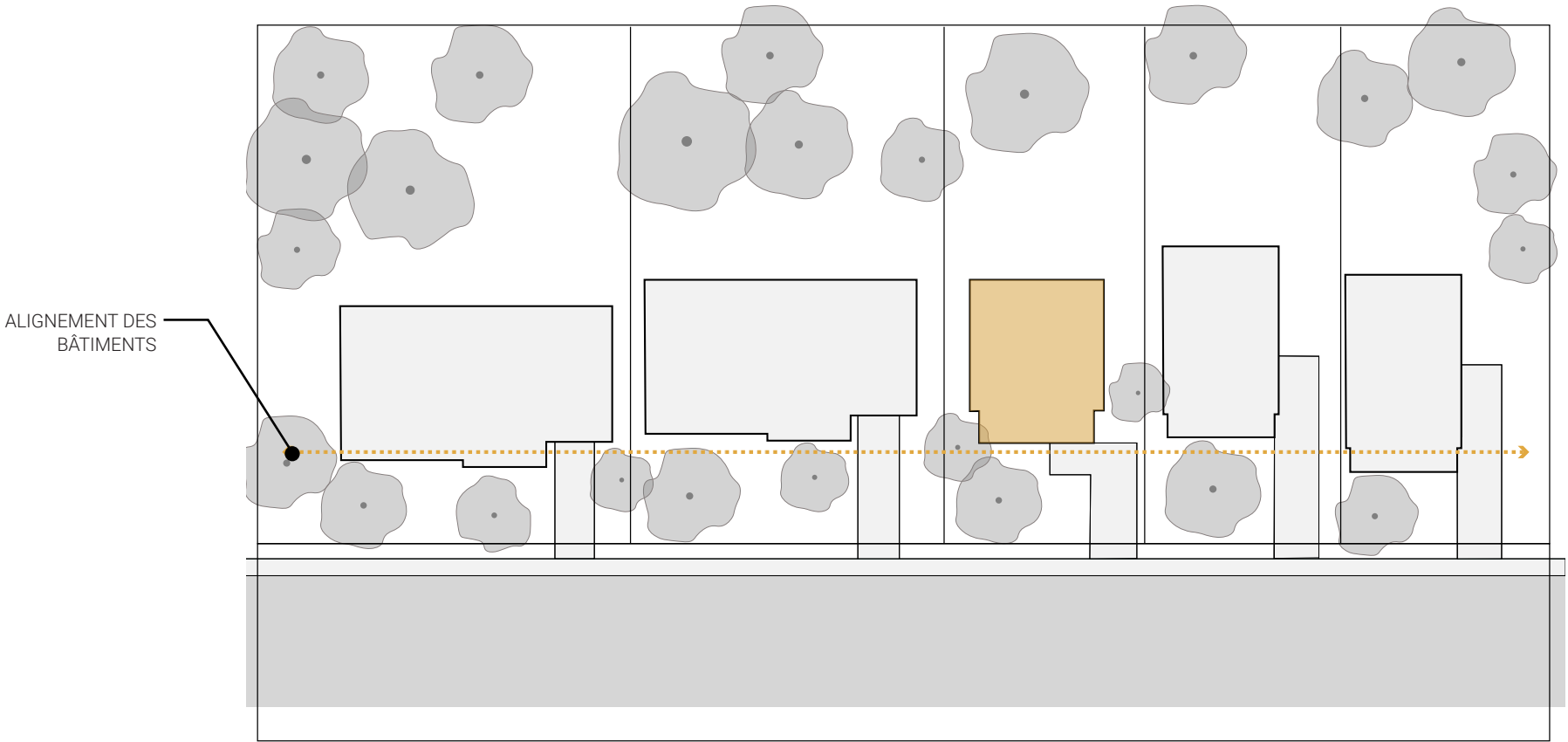


FIGURE 126 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN PLAN

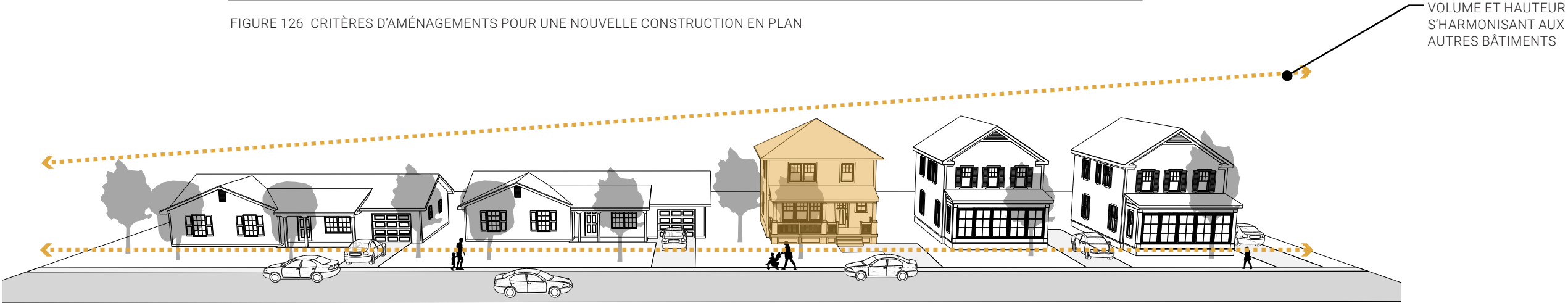


FIGURE 127 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

ARTICLE 479 - Objectif d’aménagement

Concevoir des agrandissements dans le respect des composantes naturelles et architecturales du bâtiment tout en s’intégrant harmonieusement au cadre bâti environnant, qui se distingue par son caractère patrimonial.

SOUS-SECTION 2  
AGRANDISSEMENT

CRITÈRES D’AMÉNAGEMENT

ARTICLE 480 - Mode d’implantation et volumétrie

- › L’implantation de l’agrandissement met en valeur les composantes naturelles existantes.
- › L’agrandissement est idéalement situé à l’arrière du bâtiment principal et présente une hauteur, une échelle et un volume restreints afin d’éviter d’amoinrir la valeur du bâtiment principal.
- › L’implantation de l’agrandissement met en valeur les bâtiments patrimoniaux en place ou, du moins, n’engendre pas une impression de prépondérance sur ces derniers.
- › Un agrandissement en hauteur présente un retrait significatif ou un agencement varié de sa volumétrie par rapport à la façade avant afin de minimiser l’impact visuel à partir de la voie publique.
- › L’implantation et l’orientation de l’agrandissement maximisent l’ensoleillement et l’éclairage naturel à l’intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d’été et d’hiver. Elles altèrent le moins possible l’ensoleillement des propriétés voisines.
- › L’implantation de l’agrandissement favorise la préservation de la végétation existante ainsi que le maintien et la mise en valeur des percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

ARTICLE 481 - Traitement architectural

- › La rencontre des normes reconnues en matière d’efficacité énergétique est encouragée.
- › Le traitement architectural de l’agrandissement s’intègre harmonieusement aux bâtiments avoisinants en termes de traitement des façades et de style architectural de type « villégiature » propres au milieu.
- › Les éléments de design factices ou d’artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l’esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › Dans le cas d’un agrandissement prenant la forme d’un garage, la pente de l’entrée est diminuée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement d’eau dans le bâtiment.

ARTICLE 482 - Ouvertures

- › L’agrandissement prévoit des proportions et un emplacement des ouvertures qui permettent une circulation d’air naturelle.
- › Les ouvertures proposées pour l’agrandissement respectent l’alignement, les dimensions, les matériaux, les couleurs et les types retrouvés sur le bâtiment principal.
- › Le cas échéant, l’orientation des vents dominants est prise en considération lors du choix d’emplacement des entrées d’air (qui sont protégées avec des équipements tels que des champignons).
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

ARTICLE 483 - Matériaux

- › Les matériaux des façades présentent une composition harmonieuse et reprennent les caractéristiques significatives dominantes du secteur.
- › Le matériaux choisis ne forment pas un contraste marqué avec le choix des couleurs et textures par rapport au style d’origine du bâtiment.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.
- › Dans le cas d’un agrandissement qui comprend une toiture plate, cette dernière est de couleur pâle (albédo élevé) afin de réduire les effets des îlots de chaleur urbains.

ARTICLE 484 - Aménagements extérieurs

- › Les arbres et la végétation en place sont conservés et mis en valeur par l’architecture et les aménagements paysagers.
- › L’impact visuel du stationnement est minimisé par des aménagements paysagers afin de maintenir une image distinctive du milieu.
- › L’agrandissement n’engendre pas la création d’espaces minéralisés supplémentaires.
- › L’aménagement du terrain propose la plantation de végétaux d’espèces indigènes rustiques diversifiées afin d’assurer la continuité et de bonifier le couvert végétal des rues.
- › Un éclairage adapté des espaces extérieurs, idéalement solaire, est privilégié afin de réduire la pollution lumineuse. L’intensité, l’orientation et la période d’éclairage sont contrôlées.

- › L’aménagement d’une toiture verte et, si possible, d’une toiture bleue, est envisagée sur les ajouts faits sur des bâtiments commerciaux et institutionnels.
- › Les gouttières sont dirigées vers un aménagement destiné à l’infiltration naturelle des eaux de ruissellement et non vers le réseau d’égouts.
- › Les aménagements paysagers mettent en valeur les percées visuelles vers le lac Saint-Louis et valorisent les vues sur les éléments significatifs du paysage tels les lieux de culte.

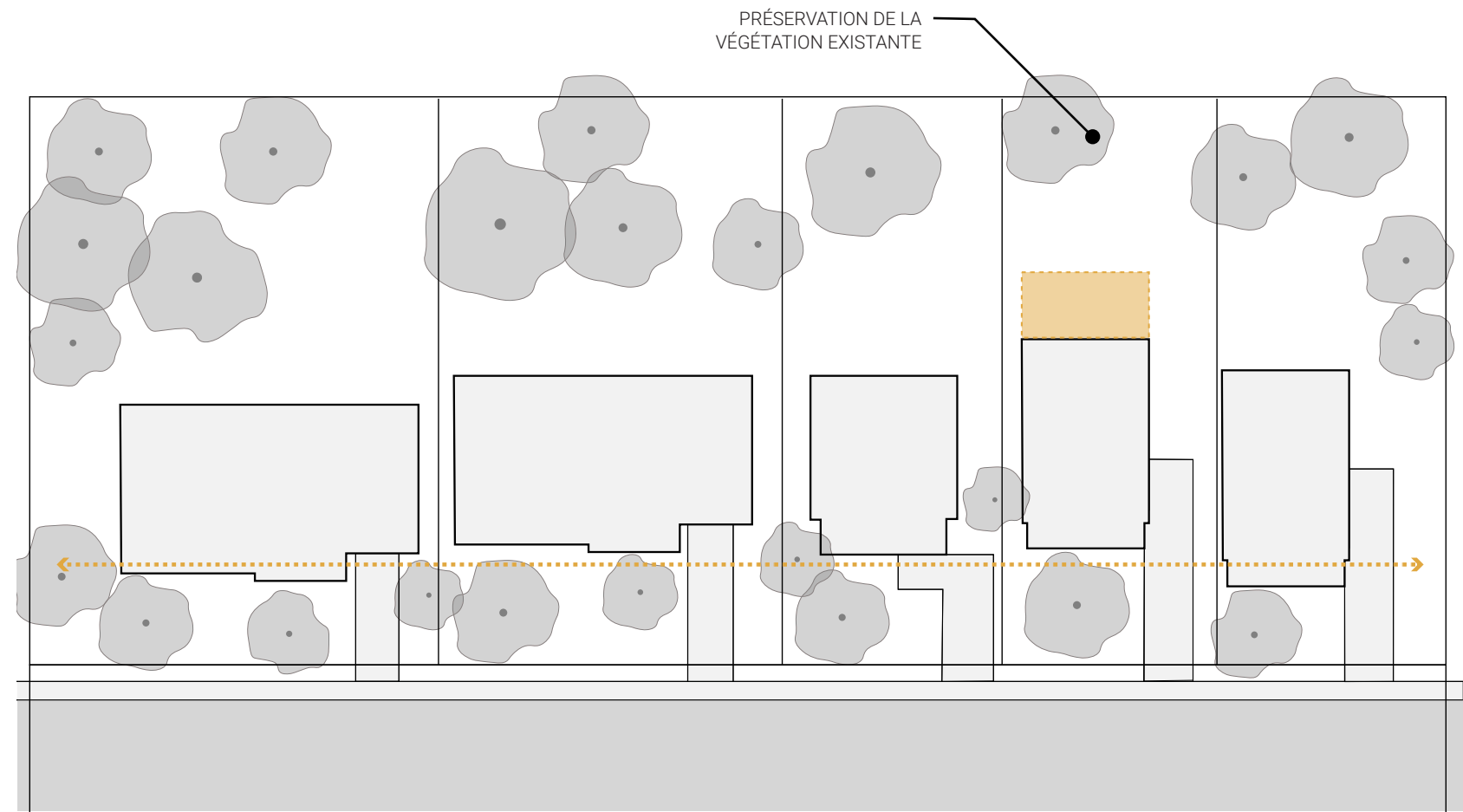


FIGURE 129 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT EN PLAN



FIGURE 128 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UN AGRANDISSEMENT



**ARTICLE 485 - Objectif d'aménagement**

Concevoir des projets de rénovation qui contribuent à l'amélioration de la qualité des bâtiments dans un souci de préservation et de respect du caractère d'origine du secteur ouest.

**SOUS-SECTION 3**

**RÉNOVATION**

**CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT**

**ARTICLE 486 - Traitement architectural**

- › La rénovation améliore l'apparence architecturale existante et contribue à préserver le caractère authentique de l'ensemble bâti.
- › Les changements apportés respectent le traitement architectural d'origine et s'intègrent harmonieusement aux façades et au style architectural des bâtiments avoisinants.
- › Les éléments de design factices ou d'artifice qui apportent peu au langage architectural, qui sont sans utilité structurale ou qui ne contribuent pas à l'esthétisme du bâtiment sont à éviter.
- › Le bâtiment rénové reprend les composantes architecturales significatives présentes dans le territoire d'intérêt à travers une approche contemporaine qui tend vers une intégration harmonieuse et non une imitation.
- › La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.

**ARTICLE 487 - Ouvertures**

- › Les ouvertures créées, modifiées ou murées assurent l'équilibre des composantes architecturales sur un mur.
- › Lors du remplacement complet des ouvertures d'un bâtiment, les portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés.
- › Le style, les teintes et les matériaux des portes et fenêtres s'agencent aux revêtements extérieurs proposés et s'inspirent du style architectural prédominant du secteur.
- › Un choix de vitrage avec un facteur de résistance thermique et une bonne isolation est encouragé.

**ARTICLE 488 - Matériaux**

- › La conservation des matériaux de revêtement extérieur est privilégiée lorsqu'ils sont en bon état et qu'ils participent à l'intérêt architectural du bâtiment principal.
- › Des normes d'efficacité énergétique et de réduction des déchets sont intégrées à tout projet de rénovation majeure.
- › Les matériaux de revêtement extérieur s'apparentent au style architectural patrimonial de villégiature à l'origine du développement du secteur.
- › Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont compatibles entre eux, tant au niveau de la forme que des textures et des couleurs.
- › Les matériaux de maçonnerie existants sont conservés ou remplacés par une maçonnerie compatible avec le style architectural et les autres matériaux de revêtement proposés.
- › Le projet privilégie des matériaux écologiques, durables et résistants aux cycles gel/dégel (faible porosité) avec un albédo élevé.

**ARTICLE 489 - Galeries et balcons**

- › L'ajout ou la rénovation d'une galerie ou d'un balcon avant est favorisé dans ce secteur.
- › La rénovation ou l'ajout s'intègre harmonieusement aux composantes existantes du bâtiment en termes de couleurs, de matériaux et de dimensions.
- › L'ajout d'une galerie ou balcon est en harmonie avec les bâtiments voisins et leur alignement.

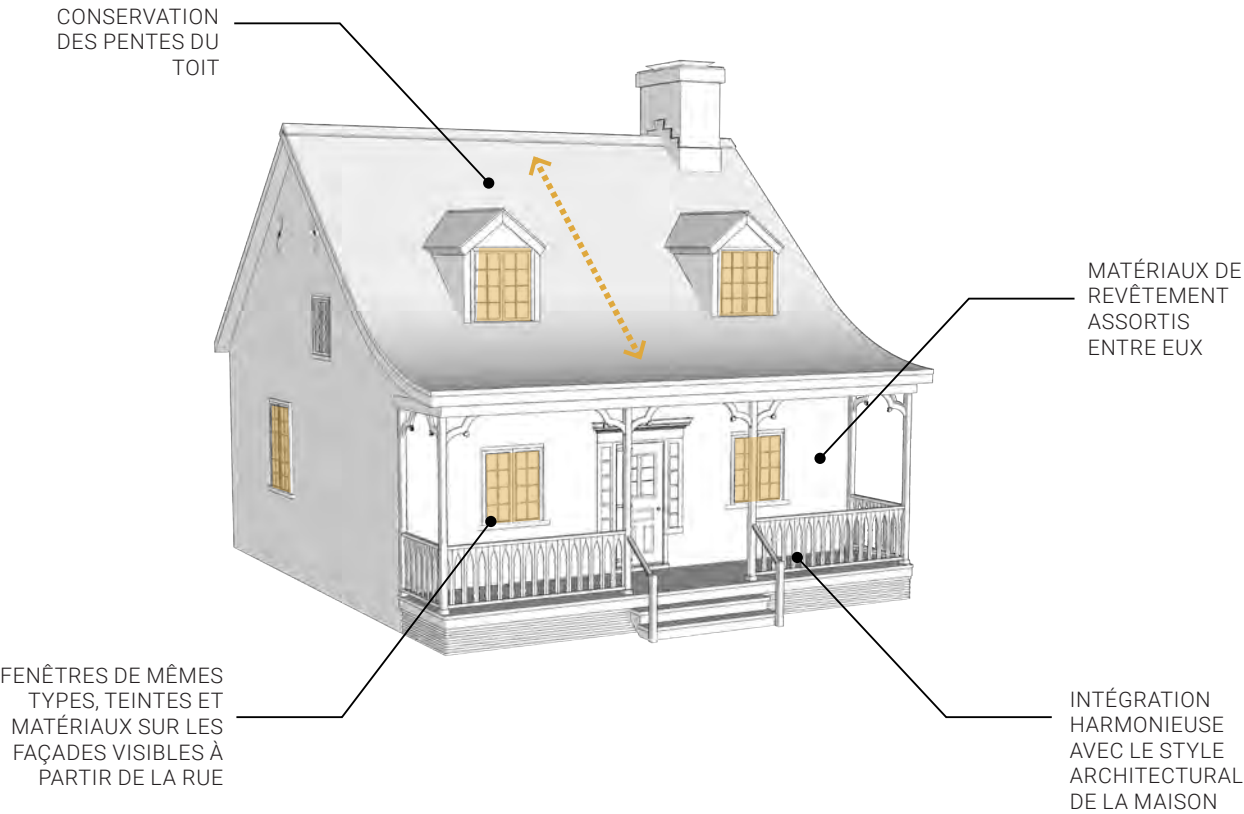


FIGURE 130 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENTS POUR UNE RÉNOVATION



EXEMPLES D'INTÉGRATION

NOUVELLE CONSTRUCTION



FIGURE 131 INTÉGRATION INADÉQUATE D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

AGRANDISSEMENT



FIGURE 133 INTÉGRATION ADÉQUATE D'UN AGRANDISSEMENT

RÉNOVATION



FIGURE 135 INTÉGRATION INADÉQUATE D'UNE RÉNOVATION (AVANT)



FIGURE 132 INTÉGRATION INADÉQUATE D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION



FIGURE 134 INTÉGRATION INADÉQUATE D'UN AGRANDISSEMENT



FIGURE 136 INTÉGRATION INADÉQUATE D'UNE RÉNOVATION (APRÈS)



# DISPOSITIONS FINALES



SECTION 1

# DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 490 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

(Signé) Marc Doret

\_\_\_\_\_

Maire

(Signé) Nathalie Hadida

\_\_\_\_\_

Greffière