



Ville de Pointe-Claire  
**Règlement sur les PIIA**  
En vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2011

---

**Table des matières** ([🔗 Ctrl + clic pour atteindre l'article](#))

Chapitre 1	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	3
Chapitre 2	<b>PROCÉDURE</b> .....	9
Chapitre 3	<b>DISPOSITIONS MINIMALES APPLICABLES AUX SECTEURS ANCIENS ET AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL</b> .....	14
Chapitre 4	<b>DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU CHEMIN DU BORD-DU-LAC</b> .....	20
Chapitre 5	<b>DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR CEDAR</b> .....	22
Chapitre 6	<b>DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR CLAREMONT</b> .....	23
Chapitre 7	<b>DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR BOWLING GREEN</b> .....	25
Chapitre 8	<b>DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR DES VÉTÉRANS</b> .....	27
Chapitre 9	<b>DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU VILLAGE DE POINTE-CLAIRE</b> .....	29
Chapitre 10	<b>DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU NOYAU INSTITUTIONNEL DE LA POINTE-CLAIRE</b> .....	33
Chapitre 11	<b>DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR DE L'ENTRÉE CARTIER</b> .....	35
Chapitre 12	<b>DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU VILLAGE DE VALOIS</b> .....	37
Chapitre 13	<b>DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL</b> .....	40
Chapitre 14	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS SITUÉS AUX LIMITES DES VILLES</b> .....	44
Chapitre 15	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS « A » Projets d'insertion résidentiels</b> .....	45
Chapitre 16	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE</b> .....	48
Chapitre 17	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS « B » Redéveloppement résidentiel</b> .....	50
Chapitre 18	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « C » Centre-ville Nord-Ouest</b> .....	55
Chapitre 19	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « D » Centre-ville Sud</b> .....	61
Chapitre 20	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COMMERCES DE MOYENNE OU DE GRANDE SURFACE</b> .....	65
Chapitre 21	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STATIONNEMENTS ÉTAGÉS</b> .....	69
Chapitre 22	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CAPTEURS SOLAIRES</b> .....	71
Chapitre 23	<b>DISPOSITIONS FINALES</b> .....	73
ANNEXE 1	<b>PLAN DU TERRITOIRE ASSUJETTI</b> .....	75
ANNEXE 2	<b>INVENTAIRE FORESTIER</b> .....	76

- 🔖 [Titre](#)
  - 🔖 [Adoption par parties](#)
  - 🔖 [Abrogations](#)
  - 🔖 [Personnes assujetties](#)
  - 🔖 [Territoire et propriétés assujettis](#)
  - 🔖 [Interventions assujetties, objectifs et critères](#)
  - 🔖 [Autres lois, règlements ou servitudes](#)
  - 🔖 [Interprétation](#)
  - 🔖 [Définitions](#)
- 

## *Titre*

1. Le présent règlement est cité comme le « Règlement sur les PIIA ».
2. PIIA est l'acronyme pour « plan d'implantation et d'intégration architecturale ».

## *Adoption par parties*

3. Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

## *Abrogations*

4. Sont abrogés, par le présent règlement :
  - 1) Le règlement numéro PC-2628-9 « sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale applicable aux bâtiments d'intérêt patrimonial et aux secteurs plus anciens de Pointe-Claire »,
  - 2) Le règlement numéro PC-2628-10 « sur les PIIA pour certains secteurs ou projets commerciaux et d'appartements »,ainsi que tous leurs amendements.

## *Personnes assujetties*

5. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux personnes physiques tout comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

## *Territoire et propriétés assujettis*

6. Le présent règlement s'applique aux propriétés suivantes :
  - 1) à toute propriété comprise dans un secteur identifié comme assujetti au présent règlement en vertu du « Plan du territoire assujetti », tel qu'annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante;
  - 2) à toute propriété sur laquelle se trouve un bâtiment d'intérêt patrimonial;

- 3) à toute propriété sur laquelle est projetée :
  - a) la construction d'un nouveau bâtiment principal résidentiel;
  - b) la construction d'une nouvelle véranda;
  - c) la construction d'un stationnement étagé;
  - d) l'installation d'un ou de plusieurs capteurs solaires;
- 4) à toute propriété située aux limites des villes;
- 5) à tout commerce de moyenne ou de grande surface, centre commercial, tour à bureaux et institution, lorsqu'un projet de construction, d'agrandissement ou d'aménagement d'aire de stationnement y est prévu;
- 6) à toute autre propriété assujettie en vertu d'une quelconque disposition du présent règlement.

### *Interventions assujetties, objectifs et critères*

7. De façon générale, sur les propriétés assujetties en vertu de l'article 6 du présent règlement, la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour l'un des projets dans la liste qui suit est assujettie à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, selon la procédure établie au Chapitre 2 du présent règlement :
  - 1) une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain ou à un regroupement cadastral pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment;
  - 2) la construction d'un nouveau bâtiment principal;
  - 3) un ajout à un bâtiment si cet ajout est visible d'une voie publique à laquelle le terrain est adjacent, y compris l'ajout d'un garage attaché au bâtiment principal;
  - 4) une modification visible de la voie publique qui affecte sensiblement l'apparence ou le style d'un bâtiment; à titre d'exemple :
    - la création ou l'obturation de portes ou de fenêtres (mais non le remplacement ou un agrandissement mineur de fenêtres ou de portes existantes);
    - le remplacement du principal matériau de revêtement par un autre matériau (considérant que le clin de bois, de métal, de vinyle ou d'imitation de bois sont tous considérés comme un même matériaux, et que le changement de sens des planches n'est pas significatif);
    - le changement de couleur du matériau de revêtement principal du bâtiment (mais non un changement dans les mêmes tons; le blanc, le crème, le beige et le gris pâle sont du même ton dans ce cas);
    - la démolition d'une partie originale du bâtiment ou l'enlèvement d'un élément architectural du bâtiment qui contribue à son style;
    - la construction ou la démolition d'une lucarne, d'un porche ou portique d'entrée principal ou d'une véranda;
    - une modification à la forme du toit du bâtiment, ou au toit d'un porche ou portique principal ou d'une véranda (mais non à un auvent ou à une marquise);
  - 5) la démolition totale ou partielle ou le déplacement d'un bâtiment principal;

- 6) l'aménagement d'un terrain parmi les suivants :
- la construction ou la modification d'un mur ou muret en cour avant;
  - L'installation d'une clôture en cour avant, autre qu'une clôture ajourée en fer forgé;
  - l'excavation du sol ou la modification de la configuration du terrain par des travaux de déblai ou de remblai;
  - l'abattage d'un arbre dont le tronc a un diamètre de plus de 30 centimètres (1 pied);
  - l'aménagement ou l'agrandissement d'une aire de stationnement.
8. Dans certains secteurs, des interventions peuvent être exclues ou ajoutées à celles qui sont identifiées à l'article 7 ci-dessus et assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale; le cas échéant, ces interventions sont identifiées dans le chapitre spécifique à chacun desdits secteurs.
9. Les objectifs et les critères en fonction desquels les demandes doivent être étudiées sont donnés aux chapitres 3 à 22, inclusivement, du présent règlement.

### *Autres lois, règlements ou servitudes*

10. Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement applicable en l'espèce, et notamment au [Code civil du Québec](#) ainsi qu'au [règlement de zonage](#) et autres règlements d'urbanisme applicables au territoire de Pointe-Claire.
11. L'application des critères du présent règlement peut résulter dans une impossibilité, pour le requérant, d'utiliser les maximums permis aux autres règlements, notamment en matière de taux d'implantation, de rapport plancher/terrain, de marges, de hauteur, de matériaux et de types architecturaux.
12. Le respect des objectifs ou des critères du présent règlement ne peut être invoqué pour consentir une dérogation aux autres règlements d'urbanisme autrement que par un amendement ou par une dérogation mineure, conformément aux dispositions du règlement régissant ces dernières.

### *Interprétation*

13. Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
14. Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
15. Dans le présent règlement, le singulier comprend le pluriel, à moins que le contexte n'indique le contraire.
16. Les plans, annexes, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières et des titres, en font partie intégrante.
17. En cas de divergence entre la version anglaise et la version française du présent règlement, la version française prévaut.
18. Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international (SI - Métrique) avec parfois, entre parenthèses, l'équivalence en dimensions et

mesures anglaises; l'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif; en cas de contradiction (sauf le cas d'erreur typographique évidente) la dimension indiquée suivant le système international prévaut.

## *Définitions*

19. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

### ARBRE MATURE :

Un arbre d'au moins 10 centimètres (4 pouces) de diamètre mesuré à 1 mètre (3,3 pieds) du sol.

### BÂTIMENT D'INTÉRÊT PATRIMONIAL :

Tout bâtiment identifié comme tel au Chapitre 13 du présent règlement, que ce bâtiment soit situé dans un secteur identifié à l'ANNEXE 1 ou non.

### BÂTIMENT CONTRIBUANT AU CARACTÈRE PARTICULIER DE POINTE-CLAIRE :

Tout bâtiment identifié comme tel en vertu du critère de l'article 31.23) du présent règlement, que ce bâtiment soit d'intérêt patrimonial ou non.

### CAPTEUR SOLAIRE:

Tout équipement, système ou installation dont la fonction principale est de capter l'énergie solaire pour la convertir en électricité pour répondre en tout ou en partie aux besoins d'un bâtiment ou en utiliser la valeur thermique pour chauffer, directement ou indirectement, l'air ou l'eau dans un bâtiment. À titre d'exemples, un capteur solaire peut être un panneau solaire, un mur solaire, un système de chauffe-eau solaire.

### COMITÉ OU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME :

Le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Pointe-Claire.

### COMPLEXE RÉSIDENTIEL :

Usage ou groupe de constructions, formé de deux ou de plusieurs bâtiments d'habitation multifamiliale, coordonnés les uns par rapport aux autres, implantés sur un même terrain et formant un tout visuellement intégré.

### CONSEIL :

Le Conseil municipal de la Ville de Pointe-Claire.

### COUR AVANT :

Le terrain qui s'étend entre la façade avant du bâtiment (et son prolongement imaginaire jusqu'aux limites de la propriété), la rue et les limites latérales de la propriété.

### DEMANDE :

Demande d'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale.

### DIRECTEUR :

Le directeur du Service d'urbanisme de la Ville de Pointe-Claire ou toute autre personne désignée par le Conseil pour voir à l'administration du présent règlement.

#### INTÉGRATION AU PAYSAGE NATUREL ET BÂTI :

L'ensemble des mesures destinées à assurer une complémentarité visuelle et fonctionnelle avec les bâtiments et les aménagements paysagers des propriétés environnantes et à éviter de causer un préjudice à ces propriétés en les diminuant.

#### INVENTAIRE FORESTIER :

Le document intitulé « Recommandations au Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises relativement au lot vacant propriété du collège John-Abbott (à l'extrémité nord-ouest de l'arrondissement) », tel qu'annexé au présent règlement comme ANNEXE 2 pour en faire partie intégrante.

#### MUR SOLAIRE:

Surface superposée à un mur extérieur ayant pour fonction de capter le rayonnement solaire pour chauffer de l'air qui circule entre ladite surface et ledit mur extérieur afin de réutiliser la chaleur ainsi captée pour réduire la consommation d'énergie du bâtiment.

#### PANNEAU SOLAIRE:

Panneau constitué d'une surface transparente qui laisse passer le rayonnement solaire et d'un fond qui capte l'énergie de ce rayonnement pour la transformer en électricité à l'aide de cellules photovoltaïques ou pour chauffer de l'eau ou un autre liquide qui circule dans des conduits situés entre la surface transparente et le fond du panneau.

#### PIIA :

Plan d'implantation et d'intégration architecturale.

#### PLAN DE ZONAGE :

Le [plan de zonage](#) de la Ville de Pointe-Claire, tel qu'annexé au règlement de zonage pour en faire partie intégrante.

#### PROJET COMMERCIAL DE MOYENNE OU DE GRANDE SURFACE :

Immeuble comprenant un établissement de vente au détail d'une superficie de plancher de 4 000 mètres carrés (43 057 pieds carrés) ou plus ou un immeuble comprenant plus d'un établissement de vente au détail d'une superficie de plancher de 1 000 mètres carrés (10 764 pieds carrés) ou plus, que cet immeuble soit situé dans un secteur identifié à l'ANNEXE 1 ou non.

#### SECTEUR :

Un secteur identifié au « plan du territoire assujéti », tels qu'annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en être partie intégrante.

#### STATIONNEMENT ÉTAGÉ:

Construction hors-sol destinée au stationnement de véhicules de promenade des clients, des visiteurs, du personnel ou des résidents d'un usage, d'un bâtiment ou d'un complexe commercial ou municipal.

#### SUPERFICIE DE PLANCHER :

Somme des superficies de tous les planchers; la superficie de plancher est mesurée à l'intérieur des murs extérieurs et comprend les sous-sols, les puits d'ascenseur et les cages d'escalier calculés à chaque plancher, les mezzanines, les espaces de mécanique où la hauteur plancher/plafond est de plus de 2,1 mètres (6,9 pi), mais non les caves, les terrasses, marches,

corniches, escaliers de secours, escaliers et rampes extérieurs et les plates-formes de chargement à ciel ouvert.

#### SUPERFICIE LOCATIVE DE PLANCHER :

Superficie de plancher d'un bâtiment ou d'un centre commercial destinée aux exploitations des boutiques, des magasins et des bureaux, incluant les espaces d'entreposage et les cuisines, mais excluant tout mail, corridor, tunnel, escalier ou ascenseur, salle de toilettes publiques, tablier de chargement, espace commun pour le chauffage, la ventilation et la climatisation, et généralement tous les espaces communs.

#### TERRAIN (OU PROPRIÉTÉ):

Lot ou ensemble de lots contigus constituant une même entité spatiale destinée à recevoir un seul usage principal, lequel peut, lorsque le [règlement de zonage](#) le permet, être constitué de plusieurs bâtiments principaux regroupés dans un même ensemble.

#### TRAITEMENT ARCHITECTURAL D'UN BÂTIMENT :

La combinaison, sur un bâtiment, de ses matériaux et couleurs, de sa forme, de ses proportions, de l'emplacement de ses ouvertures, de ses projections et retraits, de ses détails architecturaux et éléments décoratifs tels les garde-corps, les corniches et les ornements.

#### VÉRANDA :

Galerie extérieure légère établie sur le pourtour ou contre le mur d'un bâtiment, couverte d'un toit et protégeant du soleil. La largeur d'une véranda doit être égale ou supérieure à 50% de la largeur de la façade du bâtiment pour être considérée comme telle au présent règlement.

#### VÉHICULE DE PROMENADE :

Véhicule automobile utilisé principalement à des fins personnelles et aménagé pour le transport d'au plus 9 occupants.

#### VILLE :

La Ville de Pointe-Claire.

#### VOCABULAIRE ARCHITECTURAL :

Ensemble des composantes utilisées par son concepteur dans le design architectural d'un bâtiment et dont le choix et la combinaison confèrent au bâtiment son style; sont notamment des composantes du vocabulaire architectural les lignes, les formes, les matériaux, les couleurs et les éléments décoratifs.

#### ZONE :

Une zone au [Plan de zonage](#).

---

- 🔗 [Présentation des demandes](#)
  - 🔗 [Demande d'avis préliminaire](#)
  - 🔗 [Documents et informations](#)
  - 🔗 [Étude de la demande par le Directeur](#)
  - 🔗 [Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme](#)
  - 🔗 [Acceptation ou refus de la demande par le Conseil](#)
  - 🔗 [Caractère obligatoire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale](#)
- 

### *Présentation des demandes*

20. Toute demande de permis ou de certificat, devant faire l'objet d'une approbation en vertu du présent règlement, doit être soumise au Directeur avec ses documents d'accompagnement. Tout projet soumis dans le cadre du présent règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale doit démontrer dans son contenu et sa facture une volonté manifeste de respecter les objectifs et les critères énoncés au présent règlement.

### *Demande d'avis préliminaire*

21. Dans les cas de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement ou de modification d'un bâtiment existant, il est loisible au requérant de soumettre des esquisses préliminaires de son projet pour obtenir un avis préliminaire et des recommandations du Comité pour la poursuite de la préparation des documents détaillés requis ci-après. Cette démarche préliminaire n'affecte cependant pas la procédure non plus que les délais établis ci-dessous.
22. Les esquisses soumises à l'appui de la demande d'avis préliminaire doivent être dessinées à l'échelle et comprendre des plans et des élévations avec des indications précises quant aux matériaux de revêtement qu'on projette d'utiliser.

### *Documents et informations*

23. Les documents et informations qui doivent être soumis pour examen et qui, une fois approuvés, constitueront le plan d'implantation et d'intégration architecturale, sont les suivants:
- 1) Dans le cas d'un permis de lotissement :
    - a) les documents requis par le [règlement sur les permis et certificats](#) pour un permis de lotissement;
    - b) un plan montrant la position exacte et la description de tous les arbres matures et identifiant ceux qui doivent être abattus;
    - c) un plan de site préliminaire montrant un bâtiment sur le terrain, sa localisation et ses dimensions approximatives (largeur, profondeur), ainsi que la localisation et les dimensions possibles des accès à la rue, allées et espaces de stationnement requis;
    - d) dans le cas d'une opération cadastrale relative à un regroupement, des esquisses préliminaires des agrandissements ou des modifications, le cas échéant, aux bâtiments existants.
  - 2) Dans le cas d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour une démolition ou un déplacement :

- a) une démonstration bien documentée à l'effet que le bâtiment doit être démoli ou déplacé, prouvant entre autres choses, dans le cas d'une démolition, que la construction a atteint un état de détérioration tel qu'elle ne peut être rénovée et que le bâtiment ne contribue pas au caractère particulier du secteur;
  - b) une photographie de chacune des façades de la construction devant être démolie;
  - c) un programme de réutilisation du sol dégagé comprenant les informations et les documents suivants :
    - une description des travaux de construction ou de réaménagement prévus en remplacement de la construction devant être démolie ou déplacée;
    - le cas échéant, des plans à l'échelle de l'implantation et des élévations architecturales du ou des bâtiments destinés à remplacer la construction à démolir ou à déplacer, montrant de façon claire et suffisamment détaillée la localisation du ou des bâtiments, leurs dimensions (largeur, profondeur et hauteurs), la forme du toit, les matériaux et couleurs qui seront utilisés, ainsi que la localisation et les dimensions prévues des accès à la rue, allées et espaces de stationnement;
    - le cas échéant, les plans et devis de l'aménagement paysager devant remplacer la construction à démolir ou à déplacer, lesdits plans et devis portant le sceau et la signature d'un membre de l'Association des architectes paysagistes du Québec;
    - un échéancier des travaux relatifs à la réutilisation du sol dégagé, telle que ci-haut décrite;
  - d) dans le cas d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour la démolition totale ou partielle d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, en plus des documents requis en vertu des sous-paragraphes a) à c) ci-dessus;
    - un rapport d'évaluation préparé par un évaluateur agréé, désigné par la ville, démontrant que la construction a perdu plus de 75% de sa valeur portée au rôle d'évaluation en raison d'un incendie ou d'un autre sinistre, de sa vétusté ou du manque d'entretien qui y a été apporté; ce rapport est aux frais du requérant;
    - un rapport préparé par un architecte désigné par la ville, montrant que les coûts de restauration de la construction pour lui redonner sa pleine valeur telle qu'établie au rôle d'évaluation excèdent de plus de 50% ladite valeur et démontrant que la construction est dans un tel état qu'elle ne peut être raisonnablement rénovée; ce rapport est aux frais du requérant.
- 3) Dans le cas d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment ou l'agrandissement ou la modification affectant l'apparence extérieure d'un bâtiment :
- a) des plans à l'échelle de l'implantation et des élévations architecturales du projet, montrant de façon claire et suffisamment détaillée la localisation des constructions, les dimensions (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux et couleurs qui seront utilisés, et le cas échéant la localisation et les dimensions des accès à la rue, allées et espaces de stationnement;

- b) un plan montrant la position exacte et la description de tous les arbres matures et identifiant ceux qui doivent être abattus;
  - c) des échantillons montrant la couleur et la texture exactes des matériaux de revêtement devant être utilisés sur le bâtiment;
  - d) dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification affectant l'apparence extérieure, des photographies;
  - e) dans le cas d'un nouveau bâtiment ou de l'agrandissement de plus de 50% de la superficie de plancher d'un bâtiment existant, un plan d'élévation à l'échelle montrant la façade du bâtiment projeté et la façade des bâtiments voisins situés de part et d'autre de celui-ci, ainsi qu'une perspective en couleur des ces trois bâtiments.
- 4) Dans le cas d'un certificat d'autorisation pour exécuter des travaux de remblai, de déblai, construire un mur, un muret, une clôture ou aménager un terrain ou une aire de stationnement :
- a) des plans et devis décrivant les travaux de façon claire et suffisamment détaillée, montrant l'état du terrain, sa topographie actuelle et projetée, et indiquant la localisation et les dimensions des accès à la rue et des allées et espaces de stationnement;
  - b) un plan montrant la position exacte et la description de tous les arbres matures et identifiant ceux qui doivent être abattus.
- 5) Dans le cas d'un certificat d'autorisation pour abattre un arbre dont le tronc a plus de 30 centimètres (1 pied) de diamètre, pour des raisons autres que la construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant, un rapport bien documenté qui démontre :
- a) que l'arbre est déjà mort ou qu'il ne peut être sauvé à cause d'une maladie qui est à un stade avancé;
  - b) que l'abattage de l'arbre est nécessaire parce qu'une ou plusieurs de ses branches présentent un risque de chute tel qu'il met en danger la sécurité des personnes ou des biens;
  - c) que sa conservation risque d'aggraver les dommages causés par ses racines et constatés à l'égard d'un bâtiment ou de ses fondations, des conduites souterraines, des trottoirs ou du pavage.
- 6) Dans le cas d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment faisant partie d'un projet de développement, un plan d'ensemble de tous les terrains faisant partie de la propriété à développer, montrant:
- a) la subdivision proposée et l'affectation proposée pour chaque lot;
  - b) l'état du terrain, sa topographie actuelle et projetée;
  - c) l'aménagement projeté des voies de circulation, des allées piétonnières, des aires de stationnement, des espaces récréatifs et des autres espaces verts et paysagers;

- d) la position des accès véhiculaires et piétonniers et le raccordement des réseaux de circulation avec les réseaux des terrains adjacents ou situés l'autre côté de toute voie publique qui borde le terrain;
- e) l'implantation, la localisation, les dimensions approximatives (largeur, profondeur et hauteur) et la superficie de plancher de chacune des constructions existantes et projetées;
- f) un plan montrant la position exacte et la description de tous les arbres matures et identifiant ceux qui doivent être abattus;
- g) des esquisses montrant l'architecture des constructions qui doivent faire l'objet de travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition, la volumétrie générale du bâti, la forme du toit et les matériaux de revêtement des murs et du toit y compris leurs couleurs;
- h) la position des entrées principales du bâtiment et des entrées aux aires de stationnement intérieures;
- i) dans le cas d'un bâtiment commercial, les règles proposées pour les dimensions, le nombre et l'implantation des enseignes;
- j) dans le cas où le projet devrait être réalisé par phases, les aménagements prévus pour assurer la propreté des terrains devant être développés lors d'une phase subséquente;
- k) la séquence de mise en œuvre du projet et la date approximative de mise en chantier de chacune des phases.

Peuvent aussi être soumis pour examen, tout autre document tel que textes, cartes, plans, esquisses d'architecture, maquettes, simulations visuelles, perspectives ou matériel audio-visuel que le requérant juge approprié pour appuyer sa demande.

### *Étude de la demande par le Directeur*

24. Dès que le Directeur a reçu tous les documents requis en vertu de l'article 23, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme à sa première réunion à survenir après un période de dix (10) jours ouvrables suivant la réception de la demande dûment complétée.

La période mentionnée dans le paragraphe qui précède est portée à 15 jours ouvrables dans le cas d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment, d'agrandissement de plus de 50% de la superficie de plancher d'un bâtiment existant ou dans le cas de travaux de rénovation majeurs nécessitant une analyse règlementaire plus complexe.

Le Directeur doit notamment s'assurer:

- 1) Que toutes les formalités du présent règlement ont été respectées,
- 2) Que tous les documents requis ont été fournis,
- 3) Que la demande est conforme à toutes les dispositions du [Plan d'urbanisme](#) et de tous les règlements qui s'appliquent.

Le Directeur peut soumettre au Comité toute observation qu'il juge pertinente.

### *Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme*

25. Lorsque le Comité reçoit le rapport du Directeur, il doit procéder avec diligence à l'étude de la demande et faire rapport au Conseil.

Le rôle du Comité consiste notamment à formuler une recommandation au Conseil sur la recevabilité de la demande par rapport aux objectifs et aux critères du présent règlement.

Le Comité peut, s'il le désire, convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant et aux frais de ce dernier, tout professionnel ayant travaillé au projet pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.

Le Comité peut recommander d'accepter la demande, avec ou sans conditions; il peut aussi recommander de la rejeter, en formulant ou non certaines recommandations de modifications pour une nouvelle présentation de la demande.

### *Acceptation ou refus de la demande par le Conseil*

26. À la suite de l'étude des recommandations du Comité, le Conseil se prononce sur la demande, par résolution, lors d'une séance publique.

### *Caractère obligatoire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale*

27. Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par le Conseil en vertu des dispositions du présent règlement lie le requérant au même titre qu'un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, selon le cas, ce qui signifie que tous les travaux doivent être réalisés rigoureusement selon le plan d'implantation et d'intégration architecturale tel qu'approuvé.

Après que le plan d'implantation et d'intégration architecturale ait été approuvé par le Conseil, toute modification que l'on voudrait apporter à une partie d'un projet assujettie aux dispositions du présent règlement doit être soumise pour approbation selon la procédure décrite au présent Chapitre 2.

Advenant le cas où le permis ou le certificat pour lequel l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale était requise deviendrait nul et non-avenu en vertu des dispositions du [règlement sur les permis et certificats](#), le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera lui aussi considéré comme nul et non-avenu.

## Chapitre 3 **DISPOSITIONS MINIMALES APPLICABLES AUX SECTEURS ANCIENS ET AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL**

- ↳ [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - ↳ [Interventions non assujetties](#)
  - ↳ [Objectifs](#)
  - ↳ [Critères applicables](#)
  - ↳ [Critère relatif aux opérations cadastrales](#)
  - ↳ [Critères relatifs à l'implantation](#)
  - ↳ [Critères relatifs à l'architecture](#)
  - ↳ [Critères relatifs à la conservation du caractère particulier de la Ville](#)
  - ↳ [Critères relatifs à l'aménagement paysager](#)
  - ↳ [Critères relatifs à l'aménagement des aires de stationnement](#)
  - ↳ [Critères relatifs aux nouvelles vérandas](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

**28.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à :

- 1) tous les secteurs anciens identifiés au « Plan du territoire assujetti », tel qu'annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante;
- 2) tous les bâtiments d'intérêt patrimonial;
- 3) toute nouvelle résidence à construire sur le territoire de Pointe-Claire;
- 4) toute nouvelle véranda à construire sur le territoire de Pointe-Claire.

### *Interventions non assujetties*

**29.** Sur les propriétés qui sont uniquement assujetties au présent chapitre, la délivrance d'un certificat d'autorisation pour un aménagement paysager parmi ceux identifiés à l'article 7.6) ci-dessus, n'est pas assujettie à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

### *Objectifs*

**30.** Pour toute intervention assujettie en vertu de l'article 7, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être évaluée sont les suivants:

- 1) Préserver l'intimité et le caractère particulier de la partie plus ancienne de la Ville.
- 2) Protéger les bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou historique et, dans les secteurs plus anciens de la Ville, les caractéristiques d'intérêt des bâtiments qui les entourent.
- 3) Respecter la diversité architecturale d'un quartier ou d'une rue.
- 4) Favoriser la qualité du design architectural des nouveaux bâtiments et des agrandissements ou des modifications des bâtiments existants.
- 5) Assurer l'intégration des nouvelles constructions et des modifications aux bâtiments existants au paysage bâti du voisinage.

Des objectifs additionnels peuvent s'appliquer selon les dispositions spécifiques à certains secteurs ou à certaines catégories de constructions énoncées aux chapitres subséquents du présent règlement.

### *Critères applicables*

31. Dans tous les secteurs ou sur toute propriété assujettis au présent chapitre, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 30 ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants (des critères additionnels peuvent s'appliquer selon les dispositions spécifiques à certains secteurs ou à certaines catégories de constructions énoncées aux chapitres subséquents du présent règlement):

### *Critère relatif aux opérations cadastrales*

- 1) Une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain par la subdivision ou le regroupement cadastral pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant ne devrait être autorisée que si le terrain résultant de l'opération cadastre respecte la trame cadastrale de la rue et du secteur et que si le bâtiment résultant de la nouvelle construction ou de l'agrandissement s'intègre au paysage bâti du voisinage.

### *Critères relatifs à l'implantation*

- 2) Tout nouveau bâtiment ou ajout à un bâtiment existant devrait être conçu et implanté de façon à exploiter et mettre en valeur la topographie naturelle du site ; dans le cas d'un site présentant une topographie particulière, il devrait être démontré que c'est l'architecture qui s'adapte au site et non le site qui doit être modifié pour s'adapter à une architecture préétablie.
- 3) La topographie naturelle d'un terrain ne devrait pas avoir à être substantiellement modifiée, sauf si le terrain est plus bas que la rue et plus bas que les terrains voisins, auquel cas il pourrait être rehaussé, mais non de façon à excéder le niveau du terrain des propriétés voisines.
- 4) Tout nouveau bâtiment ou tout agrandissement devrait être conçu et implanté, autant son empreinte au sol que celle des accès véhiculaires et piétonniers, de façon à préserver le maximum d'arbres matures; si cela n'est pas possible, ces arbres devraient être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain, sauf par:
  - des peupliers de toutes espèces, y compris les peupliers de Lombardie (*populus nigra* Thevestina), les peupliers faux-trembles ou trembles pleureurs (*populus tremuloïdes*), les grands trembles (*populus grandidentata*), les peupliers baumiers (*populus balsamifera*) et les liards (*populus deltoïdes*),
  - des saules de toute espèce (*salix*),
  - des érables argentés (*acer saccharinum*).
- 5) Un nouveau bâtiment, un ajout à un bâtiment existant ou une modification d'un bâtiment existant devrait être conçu et implanté de façon à préserver l'intimité des propriétés voisines et, de façon générale, à ne pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires ou les occupants des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
- 6) La façade principale du bâtiment devrait donner sur la voie publique, à moins qu'une façade latérale soit caractéristique du milieu d'insertion du bâtiment.

- 7) Dans la mesure du possible, un ajout ou un agrandissement devrait être, tel que vu de la voie publique, décalé par rapport au corps principal du bâtiment existant.
- 8) Dans un cas d'insertion d'une nouvelle construction dans un alignement de constructions existantes, de même que dans un cas de modification ou d'agrandissement d'une construction dans un alignement de constructions existantes, la marge avant devrait être en fonction des marges avant des constructions adjacentes ou avoisinantes.
- 9) Dans un cas d'insertion d'une nouvelle construction dans un alignement de constructions existantes, de même que dans un cas de modification ou d'agrandissement d'une construction dans un alignement de constructions existantes, les marges latérales devraient s'apparenter aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu.

### *Critères relatifs à l'architecture*

- 10) Tout nouveau bâtiment devrait s'intégrer harmonieusement à son milieu d'insertion; il devrait être d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume similaires à ceux des autres bâtiments du secteur.
- 11) Autant dans son volume que dans les dimensions de ses composantes (murs, fenêtres, toiture, tourelle, portique, etc.), un nouveau bâtiment, un bâtiment modifié ou un ajout à un bâtiment existant ne devrait pas dominer exagérément un bâtiment voisin.
- 12) Le traitement architectural du bâtiment devrait s'harmoniser avec celui des bâtiments avoisinants ou être compatible avec celui-ci. Dans le cas d'une composition architecturale qui introduit un nouveau vocabulaire dans un voisinage donné, la Ville sera le seul juge de sa compatibilité et de sa conformité au présent critère.
- 13) Dans les quartiers qui se caractérisent par la diversité de typologie et des styles d'architecture, une maison devrait avoir sa propre personnalité architecturale et se distinguer, autant par son plan que par son traitement architectural, des autres maisons sur la même rue ou intersection.

À moins d'être située dans un quartier qui fut construit selon un nombre limité de plans modèles, qui sont reproduits sur une rue, une nouvelle maison devrait différer des autres maisons situées à moins de ±100 mètres d'elle sur la même rue ou intersection (± 5 maisons avoisinantes).

- 14) Dans les cas de construction de nouveaux bâtiments, le requérant devrait privilégier une architecture originale qui évoque l'architecture traditionnelle des bâtiments environnants par le rappel de certaines caractéristiques architecturales. Ceci devrait être atteint sans chercher à imiter ou copier les bâtiments anciens par une architecture passéiste.
- 15) Les ouvertures, portes et fenêtres, ainsi que les éléments décoratifs (tels galeries et corniches) devraient avoir des proportions et un traitement similaires à ceux des bâtiments environnants.
- 16) Tout projet de construction, d'ajout ou de modification devrait utiliser un vocabulaire architectural sobre, qui fait appel à un nombre limité de formes ; le bâtiment ne devrait pas comporter d'éléments dont la fonction principale est manifestement d'attirer l'attention au détriment des autres maisons de la rue ou du voisinage : il devrait éviter les

éléments ostentatoires, les fenêtres monumentales ou hors de proportion, les portiques avec colonnades.

- 17) L'excès d'ornementation architecturale est à éviter, c'est-à-dire l'emploi de détails architecturaux trop nombreux et variés tels que les arches, les frontons à pignons, les imitations de clefs de voûtes, etc.
- 18) Les matériaux ou les combinaisons de matériaux devraient dénoter un souci de qualité, d'authenticité et de sobriété et devraient, de façon générale, correspondre aux matériaux déjà couramment utilisés dans le voisinage. La texture et la couleur de la pierre, naturelle ou d'imitation, devraient s'apparenter à celles de la pierre naturelle de la région. La Ville pourra refuser le choix d'une couleur d'un matériau s'il est jugé que cette couleur n'est pas compatible avec le caractère du voisinage.
- 19) Tous les murs extérieurs d'un bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent. Le « façadisme » devrait être évité, c'est-à-dire l'utilisation d'un matériau donné sur la façade avant et de matériau(x) différent(s) sur les côtés et/ou l'arrière du bâtiment. La même combinaison de matériaux devrait être utilisée sur tous les murs. Le matériau principal utilisé sur la façade avant devrait se retrouver sur les murs latéraux et arrière en quantité suffisante. Une continuité des couleurs et des formats des éléments devrait faire partie de la stratégie architecturale d'ensemble du bâtiment.
- 20) Un bâtiment ne devrait pas présenter de grandes surfaces planes ou aveugles non plus que de multiples ou grandes portes de garage prédominantes en façade ou en saillie.
- 21) L'on ne devrait pas compromettre l'aspect d'un bâtiment qui, par sa qualité architecturale ou son style, contribue au caractère particulier du secteur dont il fait partie.
- 22) À moins que ce ne soit pour améliorer sa compatibilité avec le voisinage, tout agrandissement ou modification d'un bâtiment existant devrait respecter son caractère original et s'intégrer à son architecture et à son style.

### *Critères relatifs à la conservation du caractère particulier de la Ville*

- 23) L'évaluation de la contribution d'un bâtiment au caractère particulier de la Ville - que ce bâtiment soit d'intérêt patrimonial ou non - devra, faute d'expertise plus détaillée, faire partie du processus d'analyse des demandes dans le cadre du présent règlement; cette valeur devra être établie au moment de l'étude de la demande, en tenant compte le plus possible des résultats des inventaires et autres expertises relatifs à l'architecture de la Ville.
- 24) Toute intervention devrait privilégier la conservation et l'authenticité plutôt que le remplacement et l'imitation.
- 25) Les bâtiments qui contribuent au caractère particulier de la Ville devraient être entretenus et restaurés selon les standards les plus élevés: la démolition ne devrait être envisagée que si le bâtiment est dans un état avancé de détérioration.
- 26) Aucune modification ou addition à un bâtiment qui contribue au caractère particulier de la Ville ne devrait avoir pour effet de réduire sa valeur; les ajouts à un tel bâtiment d'intérêt ne devraient être autorisés que s'ils n'écrasent pas le bâtiment original, ni dans son volume, ni dans son style architectural.

- 27) Aucune rénovation ne devrait avoir pour effet d'enlever à un bâtiment les éléments qui en font un bâtiment qui contribue au caractère particulier de la Ville, comme une galerie, une lucarne ou un élément décoratif; lorsque détériorés, ces éléments devraient être remplacés par des éléments similaires quant à leur matériau, leur forme, leur couleur, leur texture et leurs détails; l'enlèvement d'un ajout ou d'un élément qui n'est pas d'origine, de façon à corriger des modifications non appropriées, est acceptable.
- 28) À moins d'une reconstruction ou d'une restauration d'un bâtiment d'intérêt patrimonial à partir de documents d'archives, aucune opération de construction ou de transformation ne devrait avoir pour effet de créer un bâtiment d'imitation de bâtiment ancien.

### *Critères relatifs à l'aménagement paysager*

- 29) Tout espace visible de la voie publique devrait faire l'objet d'un aménagement paysager d'une qualité tout au moins égale aux aménagements des autres propriétés de la rue.
- 30) Les accès véhiculaires et autres surfaces imperméables devraient être minimisés au profit de surfaces naturelles perméables, telles que pelouse et autres aménagements paysagers.
- 31) Les anciens murets de pierre des champs devraient être préservés et mis en valeur.
- 32) Les distances suivantes devraient être observées lors de la plantation d'un arbre :
  - 1,5 mètre (4,9 pieds) ou plus de la projection verticale du toit d'un bâtiment;
  - 2 mètres (6,6 pieds) ou plus de tout aménagement pavé;
  - 1 mètre (3,3 pieds) ou plus de toute limite de terrain ou de toute emprise de voie publique;
  - 5 mètres (16,4 pieds) ou plus de tout autre arbre.
- 33) Les haies et les alignements d'arbres existants qui servent d'écran visuel et d'intimité entre deux terrains devraient être conservés et protégés.

### *Critères relatifs à l'aménagement des aires de stationnement*

- 34) Les aires de stationnement - incluant les cases, les aires de manœuvre et les allées - devraient être situées, agencées et aménagées de façon à être le moins possible visibles des voies de circulation et autres places publiques, assurer la sécurité des manœuvres d'entrée et de sortie, et éviter les grandes surfaces entièrement dégagées.
- 35) Sauf pour fins municipales, toute démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou contribuant de quelque façon au caractère du voisinage aux seules fins d'aménager du stationnement devrait être exclue.

### *Critères relatifs aux nouvelles vérandas*

32. La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour une nouvelle véranda sera évaluée en fonction des critères ci-après.
  - 1) Toute nouvelle véranda devrait être au même niveau ou légèrement plus basse que le plancher du rez-de-chaussée de la maison.
  - 2) Les colonnes ou les poteaux et la pente du toit de la véranda devrait s'harmoniser au style architectural de la maison, et ne pas être trop massifs et imposants.

- 3) Le toit de la véranda devrait être du même matériau que le toit de la maison.
  - 4) Un garde-corps entourant la véranda en tout ou en partie devrait être ajouré, non-opaque.
-

- 🔗 *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*
  - 🔗 *Objectifs supplémentaires applicables au Chemin du Bord-du-Lac*
  - 🔗 *Critères supplémentaires applicables au Chemin du Bord-du-Lac*
  - 🔗 *Critères relatifs à l'aménagement paysager*
  - 🔗 *Critères supplémentaires applicables aux propriétés qui sont à la fois adjacentes au chemin du Bord-du-Lac et riveraines du lac Saint-Louis*
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

33. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du Chapitre 3, au secteur Chemin du Bord-du-Lac, tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Objectifs supplémentaires applicables au Chemin du Bord-du-Lac*

34. Dans le secteur Chemin du Bord-du-Lac, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit, en plus des objectifs de l'article 30 ci-dessus, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
- 1) Préserver le caractère particulier du secteur de l'historique Chemin du Bord-du-Lac, principalement attribuable à son architecture représentative de différentes époques du développement de la Ville (dont certains bâtiments d'intérêt patrimonial), au respect de la topographie naturelle du territoire, à la grandeur des terrains et aux dégagements que celle-ci permet entre les maisons, à la relation étroite entre les maisons et la rue, à l'omniprésence de la végétation et à la qualité des aménagements paysagers.
  - 2) Assurer l'intégration des nouveaux bâtiments et des modifications ou des agrandissements des bâtiments existants au paysage architectural du voisinage immédiat et de l'ensemble du secteur du Chemin du Bord-du-Lac, notamment en respectant l'échelle des constructions traditionnelles, tant en superficie d'implantation et en hauteur qu'en largeur.
  - 3) Depuis le chemin du Bord-du-Lac et les rues qui lui sont perpendiculaires, préserver des percées visuelles sur le lac Saint-Louis et, le cas échéant, sur les éléments de paysage en arrière-plan.

### *Critères supplémentaires applicables au Chemin du Bord-du-Lac*

35. Dans le secteur Chemin du Bord-du-Lac, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés aux articles 30 et 34 ci-dessus sera évaluée, en plus des critères de l'article 31, en fonction des critères suivants:

### *Critères relatifs à l'aménagement paysager*

- 1) Tout abattage d'arbre (autre que ceux énumérés à l'article 31.4) ci-dessus) à plus de 3 mètres (9,8 pieds) du périmètre des constructions et à plus de 1,5 mètre (4,9 pieds) à l'extérieur des espaces requis pour la circulation et le stationnement devrait être évité.
- 2) L'implantation du bâtiment et l'aménagement de l'espace entre le bâtiment et la voie publique devraient démontrer une volonté d'ouverture et de communication plutôt que de

retranchement : toute cour avant devrait être libre d'aménagements défensifs tels que talus, murs de soutènement, clôtures ou haies opaques.

*Critères supplémentaires applicables aux propriétés qui sont à la fois adjacentes au chemin du Bord-du-Lac et riveraines du lac Saint-Louis*

- 3) Tout agrandissement à l'horizontale d'un bâtiment existant ou tout bâtiment de remplacement devrait être conçu et implanté de façon à ne pas augmenter, par rapport à la situation prévalant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, l'obstruction visuelle causée par l'ensemble de la propriété entre le chemin du Bord-du-Lac et le lac Saint-Louis.
  - 4) Il devrait être considéré qu'un agrandissement :
    - qui ne contrevient pas aux dispositions du [règlement de zonage](#) relatives aux marges et à la bande riveraine;
    - qui ne vient pas obstruer une vue en ligne droite ou en diagonale sur le lac Saint-Louis depuis une section droite du chemin du Bord-du-Lac ou d'une rue perpendiculaire à ce dernier;
    - qui ne vient pas obstruer une vue oblique sur le lac depuis une courbe du chemin du Bord-du-Lac,rencontre les exigences du paragraphe 3) ci-dessus.
  - 5) Pour les fins du paragraphe précédent, l'obstruction visuelle est celle qui est causée par tout élément opaque comme un bâtiment, une clôture ou de la végétation semper virens (conifères).
  - 6) Aucune clôture opaque ou haie dense ne devrait être construite, installée ou implantée de manière à augmenter, par rapport à la situation prévalant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, l'obstruction visuelle causée par l'ensemble de la propriété entre le chemin du Bord-du-Lac et le lac Saint-Louis.
  - 7) Les dispositions des paragraphes précédents ne peuvent cependant pas être interprétées comme permettant de remplacer un élément ou un massif de végétation semper virens (conifères) par un bâtiment ou un agrandissement de bâtiment.
-

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

36. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du Chapitre 3, au secteur Cedar, tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Critères supplémentaires applicables au secteur Cedar*

37. Dans le secteur Cedar, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 30 sera évaluée, en plus des critères de l'article 31, en fonction des critères suivants:
- 1) Le bâtiment devrait être implanté de manière ordonnée, selon un rapport géométrique évident avec ses voisins.
  - 2) Un bâtiment d'une hauteur et d'une largeur similaires à celles des constructions voisines devrait être implanté à la même distance de la rue que le recul prédominant des autres bâtiments sur la rue.
  - 3) Un bâtiment à toit plat et un agrandissement à toit plat ne sont pas considérés comme s'intégrant au paysage bâti de l'avenue Cedar.
  - 4) Les tourelles et autres volumes curvilignes, à l'exception des oriels, ne sont pas considérés comme s'intégrant au paysage bâti de l'avenue Cedar.
  - 5) Un bâtiment dont le volume excède celui des constructions voisines ne devrait être accepté que si:
    - a) le lot ou le terrain est plus grand que la moyenne des terrains sur l'avenue Cedar;
    - b) Le bâtiment est implanté plus en retrait de la rue et des limites latérales de la propriété, de façon à ce que sa hauteur et sa largeur, telles que perçues depuis la rue, s'alignent avec celles de ses voisins;
    - c) Le bâtiment est fractionné en plus petits volumes au moyen de retraits et de projections ou d'autres stratégies architecturales.
  - 6) Pour un nouveau bâtiment, l'utilisation de matériaux identiques à ceux des constructions existantes n'est pas obligatoire; cependant, les matériaux des murs et des toits devraient, de par les dimensions unitaires de leurs composantes, être semblables à ceux des autres constructions du voisinage.
  - 7) Pour un agrandissement autre qu'un solarium, l'utilisation de matériaux de mur ou de toit autres que ceux utilisés pour le bâtiment lui-même devrait être évitée.
-

- 🔗 [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - 🔗 [Objectifs supplémentaires applicables au secteur Claremont](#)
  - 🔗 [Critères supplémentaires applicables au secteur Claremont](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

38. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du Chapitre 3, au secteur Claremont, tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Objectifs supplémentaires applicables au secteur Claremont*

39. Dans le secteur Claremont, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit, en plus des objectifs de l'article 30, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
- 1) Protéger et mettre en valeur le caractère particulier de l'avenue Claremont, principalement imputable à l'intimité de l'ensemble, aux nombreux arbres matures et à la diversité dans l'implantation des maisons sur de grands terrains avec de vastes cours avant.
  - 2) Préserver l'unité architecturale due à la volumétrie des bâtiments et aux toits en pente.
  - 3) Préserver la topographie naturelle de la rue et de propriétés riveraines.
  - 4) Conserver la relation étroite entre les résidences et la rue en évitant les aménagements défensifs tels que talus, murs de soutènement ou clôtures opaques.

### *Critères supplémentaires applicables au secteur Claremont*

40. Dans le secteur Claremont, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 30 et à l'article 39 sera évaluée, en plus des critères de l'article 31, en fonction des critères suivants:
- 1) Sauf en cas de redéveloppement de propriétés, c'est-à-dire lorsque des terrains sont remembrés et resubdivisés conformément aux exigences du [règlement de lotissement](#) de façon à rediviser deux terrains en trois, aucune opération de remplissage résultant en une augmentation du nombre de maisons sur Claremont ne devrait être autorisée.
  - 2) Le bâtiment devrait être implanté de manière ordonnée, selon un rapport géométrique évident avec ses voisins.
  - 3) La façade principale devrait être parallèle à la rue.
  - 4) Nonobstant le critère de l'article 31.8), une nouvelle maison devrait être implantée avec une marge de recul différente de celles des maisons adjacentes; elle devrait être implantée avec un recul proportionnel à sa largeur: une marge de recul égale à la largeur de la maison devrait être considérée comme acceptable, à moins que la largeur de la maison ne soit moindre que la marge minimale requise par le [règlement de zonage](#), auquel cas cette dernière prévaudra.

- 5) Un bâtiment à toit plat et un agrandissement à toit plat ne sont pas considérés comme s'intégrant au paysage bâti de l'avenue Claremont.
  - 6) Un bâtiment d'un volume plus grand que celui des bâtiments voisins ne devrait être accepté que s'il est brisé en volumes plus petits à l'aide de retraits ou d'avancées ou d'autres stratégies architecturales.
  - 7) Pour un nouveau bâtiment, l'utilisation de matériaux semblables à ceux déjà utilisés sur l'avenue Claremont n'est pas obligatoire; cependant, les matériaux des murs et des toits devraient, de par les dimensions unitaires de leurs composantes, être semblables à ceux des autres constructions du voisinage. Les volumes cubiques en béton préfabriqué ou d'imitation, en stuc ou en un autre matériau, ne sont pas acceptables.
  - 8) Pour un agrandissement autre qu'un solarium, l'utilisation de matériaux de mur ou de toit autres que ceux utilisés pour le bâtiment lui-même devrait être évitée.
  - 9) La topographie de la cour avant ne devrait pas être substantiellement modifiée, que ce soit par remblai ou par déblai.
  - 10) Toute clôture dans la cour avant devrait être minimalisée et aucune haie ne devrait avoir plus de 90 centimètres (3 pieds) de hauteur; cette disposition ne devrait cependant pas être interprétée comme interdisant les plantations individuelles.
-

- 🔗 [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - 🔗 [Objectifs supplémentaires applicables au secteur Bowling Green](#)
  - 🔗 [Critères supplémentaires applicables au secteur Bowling Green](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

41. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du Chapitre 3, au secteur Bowling Green, tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Objectifs supplémentaires applicables au secteur Bowling Green*

42. Dans le secteur Bowling Green, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit, en plus des objectifs de l'article 30, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
- 1) Préserver et mettre en valeur le caractère particulier de l'ensemble Bowling Green, principalement imputable au sentiment d'intimité qu'on y ressent, aux nombreux arbres matures et à la diversité dans l'implantation des maisons sur de grands terrains avec de vastes cours avant, disposées autour d'un espace ouvert et orientées de manière à offrir la meilleure vue possible sur le lac Saint-Louis.
  - 2) Protéger les bâtiments d'intérêt architectural ou historique et les caractéristiques d'intérêt des bâtiments et des aménagements qui les entourent, c'est-à-dire ces bâtiments ou ces caractéristiques qui contribuent au caractère particulier de l'ensemble Bowling Green.
  - 3) S'assurer que la nouvelle construction et les modifications aux constructions existantes s'intègrent au paysage bâti en regard de l'ensemble Bowling Green, notamment en préservant l'unité architecturale due à la volumétrie des bâtiments et aux toits en pente.
  - 4) Conserver la relation étroite entre les résidences et la rue en évitant les aménagements défensifs tels que talus, murs de soutènement ou clôtures opaques.
  - 5) S'assurer que le nombre de maisons existantes présentement dans le secteur ne soit pas augmenté.

### *Critères supplémentaires applicables au secteur Bowling Green*

43. Dans le secteur Bowling Green, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 30 et à l'article 42 sera évaluée, en plus des critères de l'article 31, en fonction des critères suivants:
- 1) La façade principale du bâtiment devrait être parallèle à la rue.
  - 2) Les garages et autres bâtiments accessoires devraient préférablement être détachés du bâtiment principal.
  - 3) Nonobstant le critère de l'article 31.9), les marges latérales des nouvelles maisons ou des ajouts à des maisons existantes devraient être proportionnelles à la hauteur de la maison ou de l'ajout.

- 4) Les tourelles et autres volumes curvilignes, à l'exception des oriels, ne sont pas considérés comme s'intégrant au paysage bâti du secteur Bowling Green.
  - 5) Un bâtiment à toit plat et un agrandissement à toit plat ne sont pas considérés comme s'intégrant au paysage bâti du secteur Bowling Green.
  - 6) Les matériaux de revêtement à privilégier pour un nouveau bâtiment sont le bardeau de bois et le stuc.
  - 7) Pour un agrandissement autre qu'un solarium, l'utilisation de matériaux de mur ou de toit autres que ceux utilisés pour le bâtiment lui-même devrait être évitée.
  - 8) La topographie du terrain ne devrait pas être substantiellement modifiée, que ce soit par remblai ou par déblai.
  - 9) Toute clôture dans la cour avant devrait être minimalisée et aucune haie ne devrait avoir plus de 90 centimètres (3 pieds) de hauteur; cette disposition ne devrait cependant pas être interprétée comme interdisant les plantations individuelles.
  - 10) La préservation des arbres est fortement encouragée. Lorsque cela est impossible, ils doivent être remplacés par des arbres feuillus ou par des conifères en taille et en nombre suffisant pour assurer, dans les cinq (5) années de l'approbation du projet, un volume vert égal ou plus grand que celui du ou des arbres qui doivent être enlevés. La Ville pourra exiger du requérant, et aux frais de celui-ci, une attestation d'un membre de l'Association des architectes paysagistes du Québec, à l'effet que les plantations proposées respectent ce critère.
-

- 🔗 [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - 🔗 [Objectifs supplémentaires applicables au secteur des vétérans](#)
  - 🔗 [Critères supplémentaires applicables au secteur des vétérans](#)
  - 🔗 [Critères relatifs aux plantations](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

44. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du Chapitre 3, au secteur des vétérans, tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Objectifs supplémentaires applicables au secteur des vétérans*

45. Dans le secteur des vétérans, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit, en plus des objectifs de l'article 30, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
- 1) Sauvegarder et mettre en valeur la voûte des arbres matures (canopée) surplombant les rues.
  - 2) Limiter les conséquences négatives des nouveaux développements sur les espaces verts des cours avant et latérales.

### *Critères supplémentaires applicables au secteur des vétérans*

46. Dans le secteur des vétérans, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 30 et à l'article 45 sera évaluée, en plus des critères de l'article 31, en fonction des critères suivants:
- 1) Aucun arbre mature surplombant une rue ne devrait être abattu, sauf si, de l'opinion de la division Parcs et horticulture de la Ville, son état est tel que l'abattage est inévitable, et dans ce cas, il devra être remplacé selon les critères de plantation énoncés plus bas.
  - 2) Là où elle est interrompue, la canopée surplombant la rue devrait être recrée par des plantations adéquates.
  - 3) Tout arbre planté dans le but de continuer, de recréer ou de densifier la canopée surplombant la rue, devrait être dans le même alignement que les autres arbres formant la canopée, dans la mesure où il n'interfère pas avec les réseaux aériens d'électricité et de téléphone.
  - 4) L'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement devrait être planifiée de façon à favoriser la conservation des arbres matures existants. Les constructions et infrastructures devraient être idéalement à au moins 3 mètres (9,8 pieds) du tronc d'un arbre existant. L'abattage d'un arbre mature ne sera autorisé que s'il est démontré que la construction de la maison ou de ses infrastructures ne peut se faire ailleurs sur le terrain.
  - 5) Toute nouvelle entrée charretière devrait être située de manière à préserver les arbres matures existant en cour avant.

- 6) Les aménagements en pavés perméables sont favorisés au détriment des aménagements traditionnels, tels que l'asphalte et le béton.
- 7) Dans les premiers 6 mètres (19,7 pieds) à partir de la limite du pavage de la voie publique, la largeur d'une entrée charretière devrait être limitée pour permettre une seule voiture.

### *Critères relatifs aux plantations*

- 8) Les arbres de remplacement devraient avoir les caractéristiques dimensionnelles suivantes :
    - a) s'il s'agit d'un arbre feuillu, il devra avoir au moment de sa plantation un diamètre de tronc d'au moins 3 centimètres (1,2 pouce) pour un arbre privé et 5 centimètres (2 pouces) pour un arbre public (mesuré à 30 centimètres (1 pied) au-dessus du niveau du sol) et être d'une hauteur totale d'au moins 2 mètres (6,6 pieds) pour un arbre privé et 3 mètres (9,8 pieds) pour un arbre public (mesuré depuis la base du tronc jusqu'à l'extrémité de la plus haute branche);
    - b) s'il s'agit d'un arbre conifère, il devra avoir au moment de sa plantation une hauteur totale d'au moins 1 mètre (3,3 pieds) pour un arbre privé et 1,75 mètre (5,7 pieds) pour un arbre public (mesuré depuis la base du tronc jusqu'à l'extrémité de la plus haute branche).
  - 9) Tout arbre nouvellement planté conformément à ce qui précède, suite à l'abattage d'un autre arbre, devra également être remplacé dans les mêmes conditions advenant qu'il meure ou qu'il soit abattu avant d'atteindre une hauteur de 4 mètres (13,1 pieds) ou un diamètre de tronc de 10 centimètres (4 pouces) (mesuré à 1,4 mètre (4,6 pieds) du sol).
  - 10) Les arbustes ne sont pas acceptés comme espèces de remplacement. Les genres suivants sont préconisés : Acer, Amelanchier, Carya, Catalpa, Celtis, Cercidiphyllum, Fagus, Gleditsia, Ginkgo, Gymnocladus, Juglans, Larix, Malus, Phellodendron, Picea, Pinus, Prunus, Quercus, Sorbus, Syringa reticulata, Tilia, Ulmus.
-

- 🔗 [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - 🔗 [Interventions supplémentaires assujetties](#)
  - 🔗 [Documents supplémentaires requis](#)
  - 🔗 [Objectifs supplémentaires applicables au village de Pointe-Claire](#)
  - 🔗 [Critères supplémentaires applicables au village de Pointe-Claire](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

47. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du Chapitre 3, au village de Pointe-Claire, tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Interventions supplémentaires assujetties*

48. Dans le village de Pointe-Claire, la délivrance d'un permis de construction pour toute modification, restauration, rénovation, ajout ou agrandissement qui affecte l'apparence extérieure d'un bâtiment, visible de la voie publique ou non, est aussi assujettie à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, selon la procédure établie au Chapitre 2 du présent règlement.

### *Documents supplémentaires requis*

49. Dans le village de Pointe-Claire, toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être accompagnée, en plus des documents et informations requis en vertu de l'article 23, d'un exposé écrit qui explique comment le projet respecte les objectifs du présent règlement et quelles caractéristiques ont été intégrées au projet pour satisfaire aux différents critères du présent règlement.

### *Objectifs supplémentaires applicables au village de Pointe-Claire*

50. Dans le village de Pointe-Claire, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit, en plus des objectifs de l'article 30, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
- 1) Préserver le caractère particulier du village de Pointe-Claire et notamment son cachet villageois.
  - 2) Protéger et mettre en valeur les bâtiments et les ensembles d'intérêt architectural, historique ou patrimonial ainsi que les éléments architecturaux typiques.
  - 3) Préserver et renforcer l'unité visuelle de l'ensemble que constitue le village de Pointe-Claire.

### *Critères supplémentaires applicables au village de Pointe-Claire*

51. Dans le village de Pointe-Claire, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 30 et à l'article 50 sera évaluée, en plus des critères de l'article 31, en fonction des critères suivants:

- 1) La façade principale du bâtiment devrait être parallèle à la voie publique.
- 2) Les garages et autres bâtiments accessoires devraient préférablement être détachés du bâtiment principal.
- 3) Dans un cas d'insertion d'une nouvelle construction dans un alignement de constructions existantes, de même que dans un cas de modification ou d'agrandissement d'une construction dans un alignement de constructions existantes, la marge avant devrait être fonction des marges avant des constructions adjacentes ou avoisinantes:
  - a) sur un terrain situé entre deux terrains déjà construits, la marge avant peut être égale à la plus petite marge avant des bâtiments implantés sur ces deux terrains, sauf si cette implantation brise le rythme de l'alignement; si l'un des terrains immédiatement adjacents est vacant, on utilisera le suivant ou, si le suivant est aussi vacant, le plus près des terrains déjà construits;
  - b) sur un terrain situé à l'intersection de deux rues, la marge avant devrait être établie selon la marge avant du bâtiment implanté sur le terrain adjacent de chaque rue.
- 4) Le niveau du rez-de-chaussée devrait se situer entre 30 centimètres (1 pied) au-dessus du niveau du trottoir (du centre de la rue s'il n'y a pas de trottoir), et la moyenne des niveaux des rez-de-chaussée des constructions adjacentes.
- 5) Toute intervention assujettie au présent règlement devrait respecter le caractère du village de Pointe-Claire; par définition, le caractère villageois est normalement associé à de petites constructions, chacune avec son caractère et sa personnalité propres, réparties de part et d'autre de rues étroites et constituant un même ensemble visuel relativement homogène; toute construction devrait respecter l'échelle des constructions traditionnelles, tant en superficie d'implantation et en hauteur qu'en largeur: le gabarit de toute construction devrait s'apparenter au gabarit moyen des constructions traditionnelles villageoises de Pointe-Claire.
- 6) Tout ajout ou modification devrait respecter la modestie de l'architecture traditionnelle dans la volumétrie et le traitement architectural des nouveaux éléments, notamment la simplicité des matériaux et du décor.
- 7) Les bâtiments les plus susceptibles de s'intégrer à l'architecture villageoise sont ceux dont le corps principal peut se décrire comme suit:
  - a) les bâtiments dont le carré fait un étage de hauteur, comprenant un rez-de-chaussée qui occupe la totalité du périmètre d'implantation et un premier étage (aménagé ou non) dont la surface utilisable est réduite à cause de la pente ou de la structure du toit, lequel a au moins deux versants, à pente continue ou brisée (mansarde), avec une pente d'au moins 9/12;
  - b) les bâtiments dont le carré fait deux étages de hauteur, comprenant un rez-de-chaussée et un premier étage qui occupent la totalité du périmètre d'implantation, avec un toit plat ou un toit à au moins deux versants dont la pente, inférieure à 9/12, ne permet pas, en tout ou en partie, un troisième plancher.
- 8) Une grande construction pourra être fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts, de façon à ce que le gabarit de chacun de ces volumes respecte le gabarit moyen des constructions traditionnelles villageoises de la Ville; la largeur d'une

façade ou d'un élément de façade constituant un même plan ne devrait pas excéder 12 mètres (39,4 pieds), deux plans parallèles devant être séparés l'un de l'autre par une différence d'au moins 1 mètre (3,3 pieds); une variation dans le matériau de revêtement, une courbure ou un angle dans une surface de mur ou de toit ne devraient pas être considérés comme moyens acceptables de fractionner une construction.

- 9) Une dérogation à la règle du gabarit moyen des constructions traditionnelles pourra être considérée dans le cas d'une construction projetée sur un terrain qui excède sensiblement les dimensions d'un terrain villageois moyen; l'importance de cette dérogation devrait être fonction de la dimension du terrain, de la largeur de la rue sur laquelle il a façade, et des différents retraits de la construction par rapport aux limites du terrain.
- 10) L'intégration à l'architecture villageoise est aussi fonction des ouvertures (portes et fenêtres) visibles de la voie publique; ainsi,
  - a) en zone résidentielle, la superficie totale des fenêtres autres que les lucarnes, ne devrait pas excéder 30 % de la façade;
  - b) toute ouverture - autre qu'un soupirail ou un œil-de-bœuf - devrait être plus haute que large ou composée d'éléments plus hauts que larges;
  - c) nonobstant le sous-paragraphe b) ci-dessus, les portes-fenêtres devraient être évitées sur toute façade visible de la voie publique.
- 11) Par leur nature, leur texture, leurs dimensions unitaires et leur couleur, les matériaux de revêtement devraient s'apparenter aux matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture villageoise de Pointe-Claire, sauf pour les agrandissements de bâtiments qui sont déjà d'un autre matériau; les matériaux à privilégier sont notamment le stuc de couleur neutre, le clin en bois ou en imitation de bois n'excédant pas 13,5 centimètres (5,3 pouces) de large, installé horizontalement, la latte de bois traité teinte ou peinte, installée verticalement, le bardeau de cèdre ignifugé, la pierre des champs, la pierre de taille et la brique d'argile; dans le cas d'un nouveau matériau, la Ville est seule juge de son aptitude à répondre au présent critère.
- 12) Pour les toits en pente, les matériaux à privilégier sont la tôle à la canadienne, à joint vertical agrafé ou à baguette, le bardeau de cèdre ignifugé et la tôle nervurée; dans certains cas, le bardeau d'asphalte peut être considéré.
- 13) Pour un agrandissement autre qu'un solarium, l'utilisation de matériaux de mur ou de toit autres que ceux utilisés pour le bâtiment lui-même devrait être évitée.
- 14) Pour toute construction, toute couleur phosphorescente ou fluorescente devrait être évitée.
- 15) La préservation des arbres matures est fortement encouragée. Lorsque cela est impossible, les arbres abattus doivent être remplacés par des arbres feuillus ou par des conifères en taille et en nombre suffisant pour assurer, dans les cinq (5) années de l'approbation du projet, un volume vert égal ou plus grand que celui du ou des arbres qui doivent être enlevés. La Ville pourra exiger du requérant, et aux frais de celui-ci, une attestation d'un membre de l'Association des architectes paysagistes du Québec, à l'effet que les plantations proposées respectent ces critères.

- 16) Les aires de stationnement - incluant les cases, les aires de manœuvre et les allées - devraient être situées, agencées et aménagées de façon à être le moins possible visibles des voies de circulation et autres places publiques, assurer la sécurité des manœuvres d'entrée et de sortie, et éviter les grandes surfaces entièrement dégagées.
- 17) Toute demande relative à la démolition ou au déplacement d'une construction sera étudiée en fonction des critères suivants:
- a) La construction à démolir ou à déplacer devrait être remplacée par une nouvelle construction dont la valeur devrait être égale ou supérieure à 150% de la valeur de la construction à démolir ou à déplacer, telle que cette dernière apparaît au rôle d'évaluation en vigueur au moment de la demande.
  - b) Nonobstant les dispositions du sous-paragraphe a), un projet d'aménagement paysager pourra être accepté en lieu et place d'une construction de remplacement dans l'une ou l'autre des situations suivantes:
    - le niveau de contamination du site, tel qu'attesté par un rapport de caractérisation préparé par une entreprise spécialisée dans l'analyse des sols, empêche toute nouvelle construction sans une opération de décontamination à un coût si élevé qu'une telle opération ne serait pas raisonnablement justifiable.
    - Le ou les bâtiments à démolir ou à déplacer constituent une nuisance visuelle et leur démolition ou déplacement, au profit d'un aménagement paysager de qualité, contribuerait à améliorer le caractère du village de Pointe-Claire.
  - c) Toute démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou contribuant de quelque façon au caractère villageois aux seules fins d'aménager du stationnement devrait être exclue.
-

- 🔗 [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - 🔗 [Objectifs supplémentaires applicables au noyau institutionnel de la Ville](#)
  - 🔗 [Critères supplémentaires applicables au noyau institutionnel de la Ville](#)
  - 🔗 [Critères non applicables](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

52. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du Chapitre 3 et des dispositions supplémentaires applicables au village de Pointe-Claire, au noyau institutionnel de la Ville, tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Objectifs supplémentaires applicables au noyau institutionnel de la Ville*

53. Dans le noyau institutionnel de la Ville, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit, en plus des objectifs de l'article 30 et des objectifs applicables au village de Pointe-Claire, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
- 1) Préserver l'intégrité du site et l'harmonie architecturale et patrimoniale exceptionnelle de l'ensemble institutionnel que constituent l'église, le presbytère, le couvent et le moulin.
  - 2) Respecter la relation entre les bâtiments qui forment le noyau institutionnel et leur rapport avec le noyau villageois et le lac Saint-Louis.

### *Critères supplémentaires applicables au noyau institutionnel de la Ville*

54. Dans le noyau institutionnel de la Ville, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés aux articles 30, 50 et 53 sera évaluée, en plus des critères de l'article 31 et des critères applicables au village de Pointe-Claire, en fonction des critères suivants:
- 1) Aucune modification à l'apparence extérieure de l'un des bâtiments constituant le noyau institutionnel de la Ville ne devrait être autorisée à moins qu'il ne soit démontré à l'entière satisfaction du Conseil, par un expert reconnu désigné par ce dernier mais aux frais du requérant, que la modification proposée respecterait des règles généralement reconnues en matière d'architecture patrimoniale.
  - 2) Aucun ajout à l'un des bâtiments constituant le noyau institutionnel de la Ville ne devrait être autorisé à moins qu'il ne soit démontré, par un expert reconnu désigné par le Conseil et à l'entière satisfaction de ce dernier, que cet ajout respecterait des règles généralement reconnues en matière d'ajout à un bâtiment de valeur patrimoniale exceptionnelle.
  - 3) Aucun nouveau bâtiment ne devrait être autorisé, même si c'est pour remplacer un bâtiment qui n'est pas un bâtiment d'intérêt patrimonial aux fins du présent règlement, à moins qu'il ne soit démontré à l'entière satisfaction du Conseil, par un expert reconnu désigné par ce dernier mais aux frais du requérant, que cette nouvelle construction :
    - a) respecterait intégralement les objectifs énoncés à l'article 53 ci-dessus;

- b) s'intégrerait harmonieusement au noyau institutionnel en vertu des règles généralement reconnues en matière d'intégration architecturale à un ensemble patrimonial.
- 4) Dans les cas de construction de nouveaux bâtiments, le requérant devrait privilégier une architecture originale qui, sans chercher à imiter ou copier les bâtiments anciens, évoque l'architecture traditionnelle de la Ville par le rappel de ses formes et l'utilisation de ses matériaux, ses couleurs et ses éléments décoratifs.

*Critères non applicables*

- 55. Les critères prévus aux articles 31.8) et 31.9) exigeant des marges de recul semblables à celles des bâtiments environnants ne s'appliquent pas au noyau institutionnel de la Ville.
-

- 🔗 [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - 🔗 [Objectifs supplémentaires applicables à l'entrée Cartier](#)
  - 🔗 [Critères supplémentaires applicables à l'entrée Cartier](#)
  - 🔗 [Critères spécifiques à la zone Cv6 \(entrée de ville\)](#)
  - 🔗 [Critères spécifiques à la zone Cv5 \(Cartier village\)](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

56. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du Chapitre 3, au secteur de l'entrée Cartier, tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Objectifs supplémentaires applicables à l'entrée Cartier*

57. Dans le secteur de l'entrée Cartier, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit, en plus des objectifs de l'article 30, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
- 1) Marquer l'entrée de la Ville par une architecture distinctive.
  - 2) Favoriser l'animation et la convivialité de l'espace commercial pour créer une véritable ambiance villageoise.
  - 3) Atténuer l'importance de la circulation automobile à cette entrée de ville en apportant un soin particulier à l'espace piétonnier et cycliste.

### *Critères supplémentaires applicables à l'entrée Cartier*

58. Dans le secteur de l'entrée Cartier, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 30 et à l'article 57 ci-dessus sera évaluée, en plus des critères de l'article 31, en fonction des critères suivants:
- 1) Le rez-de-chaussée devrait être sensiblement au même niveau que le trottoir de l'avenue Cartier.
  - 2) Tout bâtiment devrait être conçu de façon à ce que le rez-de-chaussée soit occupé par des commerces de détail ou de services.
  - 3) Tout bâtiment de plus de deux (2) étages devrait être à toit plat et libre de toute fausse mansarde ou autre artifice de couronnement excessif.
  - 4) Aucun stationnement ne devrait être situé dans la cour avant donnant sur Cartier.
  - 5) Toute cour avant sur Cartier devrait être aménagée comme une place publique destinée aux piétons et permettre des allées et venues faciles entre le bâtiment et l'avenue Cartier ou son trottoir.



- 🔗 [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - 🔗 [Objectifs supplémentaires applicables au village de Valois](#)
  - 🔗 [Critères supplémentaires applicables au village de Valois](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

59. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du Chapitre 3, au village de Valois, tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Objectifs supplémentaires applicables au village de Valois*

60. Dans le village de Valois, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit, en plus des objectifs de l'article 30, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
- 1) Préserver le caractère particulier du village de Valois.
  - 2) Favoriser l'animation et la convivialité d'un secteur commercial de voisinage.
  - 3) Améliorer l'esthétique urbaine et l'unité visuelle du village.
  - 4) Améliorer les conditions de circulation piétonne et cycliste dans le secteur.

### *Critères supplémentaires applicables au village de Valois*

61. Dans le village de Valois, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 30 et à l'article 60 ci-dessus sera évaluée, en plus des critères de l'article 31, en fonction des critères suivants:
- 1) Un bâtiment commercial devrait être aménagé pour refléter sa fonction commerciale au niveau du rez-de-chaussée, établissant une ouverture et une communication visuelle vers la voie publique et le trottoir.
  - 2) Toute façade du bâtiment donnant sur une voie publique devrait être traitée comme une façade principale.
  - 3) Dans un cas d'insertion d'une nouvelle construction dans un alignement de constructions existantes, de même que dans un cas de modification ou d'agrandissement d'une construction dans un alignement de constructions existantes, la marge avant devrait être fonction des marges avant des constructions adjacentes ou avoisinantes:
    - a) sur un terrain situé entre deux terrains déjà construits, la marge avant peut être égale à la plus petite marge avant des bâtiments implantés sur ces deux terrains, sauf si cette implantation brise le rythme de l'alignement; si l'un des terrains immédiatement adjacents est vacant, on utilisera le suivant ou, si le suivant est aussi vacant, le plus près des terrains déjà construits;
    - b) sur un terrain situé à l'intersection de deux rues, la marge avant devrait être établie selon la marge avant du bâtiment implanté sur le terrain adjacent de chaque rue.

- 4) Le niveau du rez-de-chaussée devrait se situer entre 30 centimètres (1 pied) au-dessus du niveau du trottoir (du centre de la rue s'il n'y a pas de trottoir), et la moyenne des niveaux des rez-de-chaussée des constructions adjacentes.
- 5) Les nouveaux projets de construction devraient être des petits bâtiments, chacun avec son caractère et sa personnalité propres, répartis de part et d'autre des rues et formant un même ensemble visuel relativement homogène; toute construction devrait respecter l'échelle des constructions traditionnelles, tant en superficie d'implantation et en hauteur qu'en largeur: le gabarit de toute construction devrait s'apparenter au gabarit moyen des constructions traditionnelles villageoises de la Ville.
- 6) Tout ajout ou modification devrait respecter la modestie de l'architecture traditionnelle dans la volumétrie et le traitement architectural des nouveaux éléments, notamment la simplicité des matériaux et du décor.
- 7) Une grande construction pourra être fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts, de façon à ce que le gabarit de chacun de ces volumes respecte le gabarit moyen des constructions traditionnelles villageoises de la Ville; la largeur d'une façade ou d'un élément de façade constituant un même plan ne devrait pas excéder 12 mètres (39,4 pieds), deux plans parallèles devant être séparés l'un de l'autre par une différence d'au moins 1 mètre (3,3 pieds); une variation dans le matériau de revêtement, une courbure ou un angle dans une surface de mur ou de toit ne devraient pas être considérés comme moyens acceptables de fractionner une construction.
- 8) Les portes-fenêtres devraient être évitées sur toute façade visible de la voie publique.
- 9) Par leur nature, leur texture, leurs dimensions unitaires et leur couleur, les matériaux de revêtement devraient s'apparenter aux matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture villageoise de Pointe-Claire, sauf pour les agrandissements de bâtiments qui sont déjà d'un autre matériau; les matériaux à privilégier sont notamment le stuc de couleur neutre, le clin en bois ou en imitation de bois, le bardeau de cèdre ignifugé, la pierre des champs, la pierre de taille et la brique d'argile.
- 10) Toute cour avant sur Donegani devrait être aménagée comme une place publique destinée aux piétons et permettre des allées et venues faciles entre le bâtiment et l'avenue Donegani ou son trottoir.
- 11) Tout bâtiment devrait comporter un stationnement pour les vélos.
- 12) La préservation des arbres matures est fortement encouragée. Lorsque cela est impossible, les arbres abattus doivent être remplacés par des arbres feuillus ou par des conifères en taille et en nombre suffisant pour assurer, dans les cinq (5) années de l'approbation du projet, un volume vert égal ou plus grand que celui du ou des arbres qui doivent être enlevés, à la satisfaction de la division Parcs et horticulture de la Ville.
- 13) Les aires de stationnement - incluant les cases, les aires de manœuvre et les allées - devraient être situées, agencées et aménagées de façon à être le moins possible visibles des voies de circulation et autres places publiques, assurer la sécurité des manœuvres d'entrée et de sortie, et éviter les grandes surfaces entièrement dégagées.
- 14) Dans le cas d'une démolition ou d'un déplacement de bâtiment:

- a) la construction à démolir ou à déplacer devrait être remplacée par une nouvelle construction dont la valeur devrait être égale ou supérieure à 150% de la valeur de la construction à démolir ou à déplacer, telle que cette dernière apparaît au rôle d'évaluation en vigueur au moment de la demande;
  - b) toute démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou contribuant de quelque façon au caractère villageois aux seules fins d'aménager du stationnement devrait être exclue.
-

- 🔗 *Bâtiments assujettis aux dispositions du présent chapitre*
  - 🔗 *Interventions supplémentaires assujetties*
  - 🔗 *Objectifs supplémentaires applicables aux bâtiments d'intérêt patrimonial*
  - 🔗 *Critères supplémentaires applicables aux bâtiments d'intérêt patrimonial*
- 

### *Bâtiments assujettis aux dispositions du présent chapitre*

62. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du Chapitre 3 et des dispositions supplémentaires applicables aux différents secteurs, selon le cas, aux bâtiments désignés comme d'intérêt patrimonial au présent article, même s'ils ne sont pas situés dans un secteur assujetti en vertu du plan de l'ANNEXE 1.

Sont considérés comme d'intérêt patrimonial aux fins du présent règlement :

- 1) Les bâtiments dont les adresses civiques sont les suivantes :
  - 120, avenue Ambassador (École secondaire St-Thomas)
  - 98, avenue Aurora (St-John United Church. St-Edward the Confessor)
  - 35-37, avenue de la Baie-de-Valois
  - 70, avenue Belmont (église Valois United)
  - 27, chemin du Bord-du-Lac (chapelle Morin)
  - 36, chemin du Bord-du-Lac
  - 58-58A, chemin du Bord-du-Lac
  - 61, chemin du Bord-du-Lac
  - 97, chemin du Bord-du-Lac (maison Tunnoch)
  - 105, chemin du Bord-du-Lac (maison Legault)
  - 176, chemin du Bord-du-Lac (Stewart Hall)
  - 211, chemin du Bord-du-Lac (maison Napoléon-Charbonneau)
  - 217, chemin du Bord-du-Lac (maison Baucet)
  - 219, chemin du Bord-du-Lac (maison Henri-E.-Vautelet)
  - 221, chemin du Bord-du-Lac
  - 222, chemin du Bord-du-Lac
  - 237, chemin du Bord-du-Lac
  - 245, chemin du Bord-du-Lac (centre Noël-Legault)
  - 250, chemin du Bord-du-Lac (bureau de poste)
  - 252, chemin du Bord-du-Lac (maison Mgr-Mitchell)
  - 254, chemin du Bord-du-Lac
  - 258, chemin du Bord-du-Lac (maison Antoine-Pilon)
  - 286, chemin du Bord-du-Lac (ancien hôtel Pointe-Claire)
  - 300, chemin du Bord-du-Lac (ancienne banque Canadienne nationale)
  - 302-306, chemin du Bord-du-Lac
  - 322-324, chemin du Bord-du-Lac (ancien hôtel Canada)
  - 330-332, chemin du Bord-du-Lac
  - 344, chemin du Bord-du-Lac
  - 345, chemin du Bord-du-Lac
  - 346, chemin du Bord-du-Lac
  - 352, chemin du Bord-du-Lac
  - 353, chemin du Bord-du-Lac
  - 355, chemin du Bord-du-Lac (maison Charlebois)
  - 361-361A, chemin du Bord-du-Lac
  - 2, avenue Bowling Green (maison Docteur Park)
  - 8, avenue Bowling Green (maison Arthur Harris)

- 10, avenue Bowling Green
- 11, avenue Bowling Green
- 234, avenue Braebrook
- 275, avenue Braebrook (Lakeside Heights Baptist)
- 25, avenue Brunet
- 1, avenue Cartier (yacht club de Pointe-Claire)
- 4, avenue Cedar
- 8, avenue Cedar
- 14, avenue Cedar (ancienne église Lilly Memorial)
- 17, avenue Cedar (école Cedar Park)
- 18, avenue Cedar
- 24, avenue Cedar
- 30, avenue Cedar
- 54, avenue Cedar
- 59, avenue Cedar
- 96, avenue Cedar
- 152, avenue de Concord Crescent (maison Hyacinthe-Jamme-dit-Carrière)
- 5, avenue Condover
- 21, avenue Condover
- 25, avenue Condover
- 73, avenue De Breslay
- 105, avenue De Dieppe (Bethel Chapel)
- 111, avenue Donégani (ancien bureau de poste de Valois)
- 114, avenue Donégani (ancienne gare ferroviaire de la compagnie Canadian Pacific)
- 35, avenue Drayton
- 10, avenue de l'Église
- 1, avenue du Golf
- 5-7, avenue du Golf
- 6, avenue du Golf (ancienne centrale Bell Canada)
- 22, avenue du Golf
- 26, avenue du Golf
- 28, avenue du Golf
- 32, avenue du Golf
- 34, avenue du Golf
- 36, avenue du Golf
- 38, avenue du Golf
- 40, avenue du Golf
- 44, avenue du Golf
- 46, avenue du Golf
- 48, avenue du Golf
- 49, avenue du Golf (Club House du Club de golf de Beaconsfield)
- 49, avenue du Golf (bâtiment de l'ancienne carrière de Pointe-Claire)
- 50, avenue du Golf
- 16, avenue Hillcrest
- 18, avenue Hillcrest
- 4-6, avenue Hillside (maison Deslauriers)
- 311, avenue Inglewood (École secondaire Félix-Leclerc)
- 13, avenue Julien
- 1, avenue de Killarney Gardens
- 30, avenue de Killarney Gardens
- 31, avenue de Killarney Gardens
- 117, avenue King
- 19, avenue Lakebreeze
- 204, avenue Lakeview (Cedar Park United)
- 70, avenue Maywood
- 85, avenue de Mount Pleasant

- 99, avenue Mount Pleasant (Church of the Resurrection)
  - 5500, autoroute Métropolitaine (Avon Canada)
  - 1, avenue de la Pointe-Claire
  - 68, avenue Prince-Edward (ancienne école Valois Park)
  - 144, avenue Queen
  - 11, avenue Rodney (Saint Columba by the Lake)
  - 2, avenue Sainte-Anne (église Saint-Joachim)
  - 2, avenue Sainte-Anne (presbytère de l'église Saint-Joachim)
  - 15, avenue Sainte-Anne (maison Antoine-Felsque)
  - 17, avenue Sainte-Anne (maison Gédéon-Legault)
  - 42, avenue Sainte-Anne (maison Pierre-Demers)
  - 233, avenue Sainte-Claire (Saint John the Baptist Church)
  - 16, boulevard Saint-Jean
  - 1, avenue Saint-Joachim (moulin de Pointe-Claire)
  - 2, avenue Saint-Joachim (couvent Notre-Dame-du-Vieux-Moulin)
  - 8, avenue Saint-Joachim
  - 12, avenue Saint-Joachim (maison Brunet)
  - 16, avenue Saint-Joachim (maison Bourgie)
  - 16, avenue Salisbury
  - 4, avenue Stewart (maison Arsène-Charlebois)
  - 160, avenue Stillview (Hôpital général Lakeshore)
  - 120, avenue Summerhill (St. John Fisher)
  - 12, avenue Water's Edge
  - 47, avenue Waverley
  - 176, avenue Westcliffe (St. Augustine)
- 2) Les bâtiments qui constituent le noyau institutionnel de la Pointe-Claire, soit l'église Saint-Joachim de la Pointe-Claire et son presbytère, le couvent de la Pointe-Claire et le moulin banal de Pointe-Claire.

### *Interventions supplémentaires assujetties*

63. Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, en plus des interventions assujetties en vertu de l'article 7, la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux énumérés ci-après est assujettie à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, selon la procédure établie au Chapitre 2 du présent règlement :
- le remplacement de typologie ou de matériau de fenêtres ou de portes (bois, aluminium, pvc; à guillotine, à battants, coulissantes; meneaux, dimensions, couleurs, etc.);
  - le remplacement d'un matériau de revêtement par un autre matériau, ou nécessitant une installation différente;
  - un changement de la pente du toit, aux matériaux ou à la forme d'un porche, d'un portique ou d'une véranda existants;
  - l'installation d'équipement mécanique sur un toit ou un mur du bâtiment.

### *Objectifs supplémentaires applicables aux bâtiments d'intérêt patrimonial*

64. Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur un bâtiment d'intérêt patrimonial doit, en plus des objectifs du Chapitre 3 et des objectifs supplémentaires applicables selon le secteur, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
- 1) Éviter la démolition de tout bâtiment d'intérêt patrimonial.

- 2) Protéger et mettre en valeur les bâtiments et les ensembles d'intérêt patrimonial ainsi que les éléments architecturaux typiques de ces bâtiments et ensembles.

### *Critères supplémentaires applicables aux bâtiments d'intérêt patrimonial*

65. En plus des critères du Chapitre 3 et des critères supplémentaires applicables selon le secteur, les critères suivants s'appliquent aux bâtiments d'intérêt patrimonial:
    - 1) Les bâtiments d'intérêt patrimonial devraient être considérés comme essentiels à la préservation du caractère de la Ville; ils devraient être conservés dans leur intégrité et, autant que possible, reconstitués avec un souci d'authenticité quant à leurs formes, leurs matériaux, leurs ouvertures et leurs éléments décoratifs; la démolition ne devrait être envisagée que s'il est démontré hors de tout doute que le bâtiment est dans un état avancé de détérioration suite à l'examen des documents soumis à l'appui de la demande de démolition.
    - 2) Aucune modification ou addition à un bâtiment d'intérêt patrimonial ne devrait avoir pour effet de réduire la valeur patrimoniale de ce bâtiment.
    - 3) Les modifications ou les ajouts à tout élément majeur caractérisant la construction, tel que la forme d'ensemble du bâtiment ou du toit ainsi que les matériaux de revêtement, devraient être évités.
    - 4) L'implantation d'un bâtiment d'intérêt patrimonial devrait être considérée comme faisant partie de son intégrité : un tel bâtiment ne devrait donc pas être déplacé non plus que rehaussé, sauf dans des circonstances exceptionnelles et seulement pour préserver le bâtiment.
    - 5) Les éléments architecturaux représentatifs du style original devraient être conservés ou, lorsque requis, reconstitués. Les interventions visant à renverser les modifications non-pertinentes pour ramener le bâtiment dans un état plus près de son aspect original, comme l'enlèvement des lucarnes en chien assis ou la démolition de volumes ajoutés, devraient être favorisées.
-

 *Champ d'application*

 *Objectifs applicables aux terrains situés aux limites des villes*

 *Critères applicables aux terrains situés aux limites des villes*

---

### *Champ d'application*

- 66.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tout projet de construction ou d'agrandissement sur un terrain adjacent à une limite de ville ou bordant une voie publique qui constitue une limite de ville.

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent en sus des autres dispositions applicables selon le secteur où est situé le terrain et en sus des dispositions du Chapitre 13, le cas échéant.

### *Objectifs applicables aux terrains situés aux limites des villes*

- 67.** Sur un terrain visé à l'article 66 ci-dessus, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être évaluée en fonction des objectifs suivants:
- 1) Assurer la compatibilité et la prise en compte des impacts des projets aux limites de villes.
  - 2) Porter une attention particulière à l'aménagement et à l'architecture des projets situés aux entrées de ville.

### *Critères applicables aux terrains situés aux limites des villes*

- 68.** Les critères suivants s'appliquent aux terrains visés par l'article 66:

- 1) Le projet doit être compatible 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 avec le bâtiment et le secteur situé en face ou à côté et avec les dispositions en vigueur dans l'autre ville.
  - 2) En ce qui a trait à l'architecture et à l'aménagement des propriétés situées à une entrée de la ville :
    - a) le vocabulaire architectural de tout nouveau bâtiment devrait être novateur et contemporain, donner une impression de dynamisme;
    - b) toute façade de bâtiment donnant sur une voie publique devrait être traitée comme une façade principale, être ouverte et accueillante, tenant compte que le bâtiment lui-même constitue une porte d'entrée à la Ville;
    - c) l'aménagement de l'espace entre le bâtiment et la voie publique devrait démontrer une volonté d'ouverture et de communication plutôt que de retranchement : toute cour avant devrait être libre d'aménagements défensifs tels que talus, murs de soutènement, clôtures et haies opaques ou de grand stationnement.
-

- 🔗 [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - 🔗 [Objectifs](#)
  - 🔗 [Critères](#)
  - 🔗 [Critères relatifs à l'implantation](#)
  - 🔗 [Critères relatifs à l'architecture](#)
  - 🔗 [Critères relatifs à l'environnement naturel](#)
  - 🔗 [Critères spécifiques au secteur A\(3\) Donegani/Kirkstone](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

- 69.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les secteurs identifiés par la lettre « A », tel que délimités sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Objectifs*

- 70.** Dans les secteurs « A », les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être évaluée sont les suivants:
- 1) Assurer le développement d'un projet résidentiel de qualité, respectueux du volume bâti existant et de la topographie du secteur auquel il s'intègre.
  - 2) Promouvoir l'excellence et l'originalité du design ainsi qu'une homogénéité évidente dans le traitement architectural des constructions.
  - 3) Reconstituer un alignement de façades résidentielles sur rue, là ou cela est approprié.
  - 4) Préserver l'intimité et la tranquillité des quartiers résidentiels avoisinants et assurer celle des futurs résidents du développement projeté.
  - 5) Favoriser l'utilisation de modes de transport non-motorisés en aménageant un réseau de sentiers efficace et sécuritaire dans les quartiers résidentiels.
  - 6) Préserver un maximum d'espaces verts et d'ensoleillement sur les propriétés, conserver la canopée arborée au dessus des rues et les espaces boisés existants, et éviter la canalisation de ruisseaux.

### *Critères*

- 71.** Dans les secteurs « A », la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 70 sera évaluée en fonction des critères ci-après.

### *Critères relatifs à l'implantation*

- 1) La disposition et l'orientation des bâtiments et des aires de services devraient être planifiées de façon à :
  - a) préserver la plus grande partie possible des meilleurs boisés;
  - b) réduire les inconvénients liés au bruit et à la circulation automobile et ferroviaire;

- c) protéger l'ensoleillement, les vues, et l'intimité des propriétés résidentielles voisines;
  - d) éviter les grandes superficies pavées susceptibles de devenir des îlots de chaleur.
- 2) L'espace libre entre les constructions sur un même terrain et entre ces constructions et les limites de terrain devrait être aussi grand que possible. Idéalement, l'espace entre deux rangées de maisons de ville se faisant face devrait être d'au moins 15 mètres (49,2 pieds) et l'espace entre deux rangés de terrasses arrière devrait être d'au moins 7,5 mètres (24,6 pieds).
  - 3) Il ne devrait pas y avoir d'allée de circulation et d'aire de stationnement à proximité immédiate des résidences unifamiliales voisines.
  - 4) Dans un projet multifamilial, les aires de stationnement en cour avant devraient se limiter aux cases pour les visiteurs.
  - 5) Des haies, murets ou talus aménagés devraient être prévus pour camoufler de la voie publique tout élément tel qu'une allée d'accès, des escaliers d'issue à des terrasses arrière, un équipement mécanique extérieur ou un lieu de dépôt des matières résiduelles.
  - 6) À l'intérieur des limites du terrain, tous les raccordements aux réseaux d'électricité et de communications devraient être souterrains.

### *Critères relatifs à l'architecture*

- 7) Des volumes architecturaux de tailles semblables devraient être proposés, autant en largeur qu'en hauteur.
- 8) Un même vocabulaire architectural devrait être utilisé dans les formes, les lignes, l'échelle, les couleurs et les éléments décoratifs des bâtiments formant un projet.
- 9) Tous les murs extérieurs d'un bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent. La même combinaison de matériaux devrait être utilisée sur tous les murs.
- 10) Le vocabulaire architectural de tout côté de maison donnant sur la voie publique devrait être similaire à celui employé à l'égard des façades principales.
- 11) Le toit devrait être à pignon et comporter des lucarnes, avec une pente d'au moins 6/12; toutefois, en termes de hauteur et tenant compte des marges de recul, un bâtiment ne devrait pas dominer exagérément un bâtiment voisin.
- 12) Dans un projet de maisons unifamiliales contigües conventionnelles, chacune des maisons devrait avoir son identité propre, soit par une avancée ou un retrait par rapport aux maisons de part et d'autre, soit par une accentuation du mur mitoyen ou soit par tout autre traitement architectural jugé satisfaisant par la Ville.

Pour les fins de ce qui précède, la variation du matériau de revêtement ou de sa couleur dans une même rangée de maisons contigües ne devrait pas être considérée suffisante.

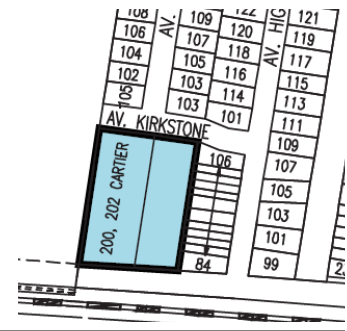
- 13) Dans un projet de maisons de villes en copropriété :
- chaque ensemble de maisons contigües devrait être traité architecturalement comme un seul bâtiment distinct;
  - tout côté de maison donnant sur une voie publique devrait être traité comme une façade, avec fenestration et entrée principale.

### *Critères relatifs à l'environnement naturel*

- Les espaces libres devraient faire l'objet de travaux d'aménagement paysager mettant l'emphase sur l'aménagement d'espaces verts.
- Le niveau naturel du terrain autour des arbres matures existants devrait être maintenu et protégé.
- Un alignement d'arbres devrait être planté le long de la voie publique.
- Des arbres feuillus devraient être plantés près des aires de stationnement et des terrasses pour créer de l'ombre.
- L'espace entre deux rangées de terrasses arrière devrait être aménagé en espace vert paysager et planté d'arbres et d'arbustes pour créer un écran végétal et assurer l'intimité des usagers des terrasses individuelles.
- Le plan d'aménagement paysager devrait comprendre :
  - un sentier piéton reliant les terrasses à la voie publique;
  - un sentier piéton et cyclable communautaire donnant accès aux voies publiques situées de part et d'autre du projet résidentiel; ou à un terrain limitrophe non développé où le lien pourra éventuellement être poursuivi vers la voie publique adjacente.

### *Critères spécifiques au secteur A(3) Donegani/Kirkstone*

72. La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur A(3) sera également évaluée en fonction des critères ci-après.
- Une zone tampon de 25 mètres (82 pieds) de largeur devrait être aménagée le long de la limite arrière des propriétés de l'avenue Highgate et du triangle boisé de 450 mètres carrés (4 843 pieds carrés) où coule le fossé, le long de l'avenue Donegani.
  - Une servitude en faveur de la Ville de Pointe-Claire devrait être enregistrée l'autorisant à aménager une piste cyclable et un sentier piétonnier reliant l'avenue Kirkstone à l'avenue Donegani dans la zone tampon décrite au paragraphe précédent.
  - Il ne devrait pas y avoir d'accès véhiculaire depuis l'avenue Kirkstone.



- ↳ [Champ d'application](#)
  - ↳ [Objectifs](#)
  - ↳ [Critères](#)
- 

### *Champ d'application*

**73.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la construction, l'agrandissement ou un changement à l'aménagement d'une aire de stationnement :

- 1) d'un centre commercial,
- 2) d'un édifice à bureaux,
- 3) d'un bâtiment institutionnel,
- 4) d'un bâtiment multifamilial de huit (8) logements ou plus,

en quelque endroit du territoire de Pointe-Claire, que ce projet soit situé dans un territoire assujéti en vertu du plan de l'ANNEXE 1 ou non.

### *Objectifs*

**74.** Une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relative à un des projets mentionnés à l'article 73 doit être évaluée en fonction de l'objectif suivant :

- 1) Encourager l'adoption de mesures de développement durable dans la planification et la construction des bâtiments publics (multifamilial, commercial et institutionnel), en exigeant que des concepts d'aménagement d'espaces verts, de consolidation de la canopée arborée, de réduction des îlots de chaleur, de construction écologique et de promotion de la mobilité active soient pris en compte dans la planification de tels projets.

### *Critères*

**75.** La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale à l'objectif énoncé à l'article précédent sera évaluée en fonction des critères suivants :

- 1) Le plan d'implantation du bâtiment et des aires de stationnement devrait démontrer une volonté de préserver les meilleurs boisés du terrain et les arbres matures existants.
- 2) Le niveau naturel du terrain autour des arbres matures existants doit être conservé ou protégé.
- 3) Le plan d'aménagement paysager devrait prévoir une plantation linéaire de feuillus et/ou conifères pouvant atteindre une hauteur de 18 mètres (59,1 pieds) le long de la voie publique.
- 4) Des espaces ombragés et paysagers, séparés des aires de circulation pour véhicules, devraient être prévus pour les usagers du bâtiment.

- 5) Les aires de stationnement extérieures devraient être fractionnées de façon à ce qu'il n'y ait pas plus de dix (10) cases côte à côte dans une même rangée, séparées par des îlots de verdure plantés d'arbres feuillus de façon à créer de l'ombre et éviter les grands espaces pavés.
  - 6) Lorsqu'une aire de stationnement est agrandie ou réorganisée, les travaux d'aménagement devraient avoir comme résultat une augmentation de qualité ou de superficie des espaces verts, et non l'inverse.
  - 7) Toute cour avant devrait être aménagée comme une place publique comprenant des espaces sécuritaires destinés aux piétons, et permettre des allées et venues faciles entre l'entrée au bâtiment et le trottoir de la voie publique.
  - 8) Un accès devrait être prévu pour les cyclistes et mener à un stationnement pour les vélos.
  - 9) Lorsqu'un projet est situé à proximité d'un accès au réseau de transport public ou à un réseau cyclable, un lien devrait y mener.
  - 10) À l'intérieur des limites du terrain, tous les raccordements aux réseaux d'électricité et de communications devraient être souterrains.
  - 11) Des techniques innovantes et des matériaux de construction qui sont conformes aux principes de développement durable devraient être encouragés dans les nouvelles constructions et les grands projets de rénovations.
-

- ↳ [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - ↳ [Objectifs](#)
  - ↳ [Critères](#)
  - ↳ [Critères d'implantation](#)
  - ↳ [Critères d'architecture](#)
  - ↳ [Critères de privauté et d'atténuation des nuisances](#)
  - ↳ [Critères relatifs à la quiétude et l'intimité des quartiers résidentiels voisins](#)
  - ↳ [Critères spécifiques au secteur B\(1\) Hymus ouest](#)
  - ↳ [Critères spécifiques aux zones Rf4 et Rf5](#)
  - ↳ [Critère spécifique à la zone Rf4](#)
  - ↳ [Critères spécifiques au secteur B\(2\) Hymus est](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

- 76.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les secteurs identifiés par la lettre « B », tel que délimités sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Objectifs*

- 77.** Dans les secteurs « B », les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être évaluée sont les suivants:
- 1) Favoriser le développement de complexes résidentiels avec une forte composante d'espaces verts, principalement destinés aux jeunes ménages, par la mise en valeur des terrains vacants et la reconversion progressive de propriétés industrielles ou commerciales situées à proximité de quartiers résidentiels existants.
  - 2) Assurer l'aménagement et la construction d'immeubles d'appartements de qualité, adaptés à un voisinage de propriétés industrielles ou commerciales et à l'intensité et à la diversité de la circulation sur les boulevards environnants.
  - 3) Contribuer à l'amélioration visuelle du secteur par une architecture et des aménagements raffinés.
  - 4) Ne pas compromettre la quiétude et l'intimité des quartiers résidentiels voisins.
  - 5) Encourager les modes de transport non-motorisés en assurant une liaison facile entre les fonctions résidentielles et le réseau piéton et cyclable.
  - 6) Maintenir la fluidité de la circulation artérielle et assurer un raccordement optimal au réseau routier existant.

### *Critères*

- 78.** Dans les secteurs « B », la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 77 sera évaluée en fonction des critères ci-après.

### *Critères d'implantation*

- 1) Le plan d'ensemble doit couvrir la totalité de la propriété, même si ce développement doit se faire par phases et sur des terrains distincts.
- 2) Les critères relatifs au développement durable de l'article 75 ci-dessus s'appliquent.
- 3) Les bâtiments devraient être implantés de façon ordonnée sur le site, selon un arrangement géométrique et fonctionnel évident.
- 4) Les cases de stationnement pour visiteurs devraient être situées aussi près que possible de l'entrée principale du bâtiment qu'elles desservent.
- 5) Tout complexe résidentiel devrait être doté d'au moins deux équipements récréatifs tels que piscine, salle d'exercice, courts de tennis ou piste cyclable.
- 6) Le nombre d'accès pour véhicules depuis un boulevard devrait être aussi bas que possible.
- 7) Les espaces récréatifs exigibles en vertu du règlement de zonage devraient être situés dans la partie centrale du terrain et les bâtiments devraient être disposés de façon à assurer un accès piétonnier facile et sécuritaire à ces espaces.
- 8) Tout bâtiment ou complexe résidentiel devrait comporter, si possible, au moins 1,4 cases de stationnement intérieur par logement.
- 9) Tout plan d'aménagement d'un complexe résidentiel devrait prévoir un sentier piéton et cyclable communautaire donnant accès aux voies publiques situées de part et d'autre du projet; ou à un terrain limitrophe non développé où le lien pourra éventuellement être poursuivi vers la voie publique adjacente.

### *Critères d'architecture*

- 10) Les bâtiments constituant un complexe devraient former un tout visuellement intégré du fait:
  - a) que ce sont des volumes de tailles semblables autant dans leur largeur et leur profondeur que dans leur hauteur;
  - b) qu'ils utilisent le même vocabulaire architectural dans les formes, les lignes, l'échelle, les couleurs et les éléments décoratifs;
  - c) qu'ils utilisent les mêmes matériaux de revêtement de grande qualité ou les mêmes combinaisons de matériaux de revêtement de grande qualité; sont considérés comme des matériaux de grande qualité les panneaux de béton préfabriqués, la pierre naturelle, la brique d'argile et le verre.
- 11) Les logements devraient être insonorisés et les pièces devraient être grandes, donnant accès à des balcons et des fenêtres favorisant l'ensoleillement.

Si certains logements sont peu ensoleillés, des locaux et des espaces communs intérieurs et extérieurs, fournissant davantage d'ensoleillement, doivent être aménagés et être accessibles aux résidents pour compenser le manque d'ensoleillement de leur logement.

- 12) Les portes de garage et, le cas échéant, les aires de services devraient être le moins visibles possible depuis les voies publiques.

### *Critères de privauté et d'atténuation des nuisances*

- 13) Les fenêtres et les balcons ouvrant vers l'intérieur du groupe de constructions à être construites seront privilégiés.
- 14) Les balcons et autres espaces extérieurs devraient être le moins possible orientés vers les usages industriels environnants.
- 15) Les logements situés au niveau des deux premiers planchers, avec des fenêtres ou des espaces extérieurs situés à moins de 30 mètres (98,4 pieds) d'un boulevard, devraient être évités. Lorsque ceci n'est pas possible, les inconvénients associés à cette situation devraient être diminués par la plantation d'arbres ou d'arbustes permettant de créer un écran assurant une séparation visuelle entre le logement et le boulevard.
- 16) Tout terrain adjacent à un terrain occupé ou susceptible d'être occupé, en vertu du règlement de zonage en vigueur au moment de la demande, par un usage industriel ou commercial devrait comporter, le long de sa limite commune avec ledit terrain, des aménagements qui assurent une atténuation de tous les impacts générés, ou susceptibles de l'être, par des activités industrielles ou commerciales, ou des activités connexes, notamment le transport.

Les aménagements visés au paragraphe précédent ne devraient pouvoir se limiter à une clôture opaque et des plantations que si le terrain industriel ou commercial adjacent est lui aussi susceptible d'être reconverti à des fins résidentielles en vertu du règlement de zonage en vigueur au moment de la demande.

### *Critères relatifs à la quiétude et l'intimité des quartiers résidentiels voisins*

- 17) Toute cour donnant sur une zone résidentielle unifamiliale devrait être plantée d'arbres et d'arbustes de façon à créer un écran suffisamment dense pour assurer une séparation visuelle efficace entre le nouveau développement résidentiel et les quartiers résidentiels voisins.
- 18) Les accès véhiculaires au projet devraient se faire depuis une ou des voies de circulation autres qu'une voie publique desservant principalement des habitations unifamiliales.
- 19) Il ne devrait pas y avoir de longs murs avec fenêtres ou balcons qui donnent sur les résidences unifamiliales voisines.
- 20) Il ne devrait pas y avoir d'allées de circulation, de rampes d'accès et d'aires de stationnement situées à proximité immédiate des résidences unifamiliales voisines.

### *Critères spécifiques au secteur B(1) Hymus ouest*

79. La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur B(1) sera également évaluée en fonction des critères ci-après.

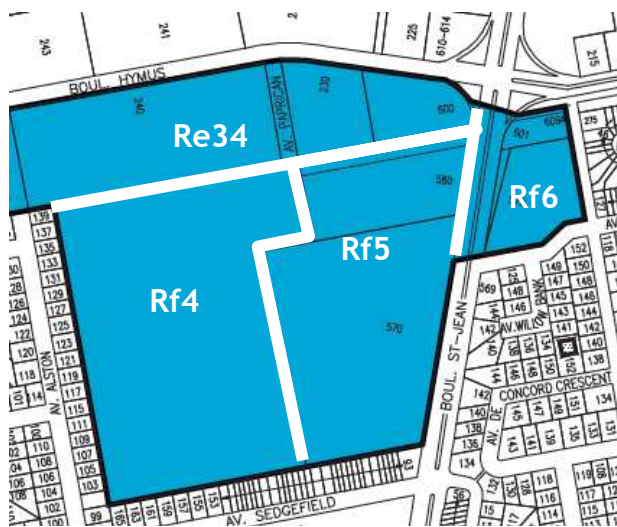
- 1) Dans un complexe résidentiel, la distance entre deux bâtiments devrait être égale ou plus grande que la hauteur du plus haut de ces deux bâtiments.
  - 2) Aucun bâtiment de trois (3) étages ou plus ne devrait être implanté à moins de 50 mètres (164 pieds) de toute limite d'un terrain situé dans une zone d'habitations unifamiliales détachées;
  - 3) Les bâtiments de trois (3) étages ou plus devraient être implantés de façon à créer le moins d'ombre possible sur les espaces extérieurs, particulièrement les terrasses ou les cours arrière des maisons unifamiliales ou des maisons de ville en copropriété.
  - 4) La distance entre deux rangées de maisons de ville se faisant face devrait être d'au moins 15 mètres (49,2 pieds), et la distance entre deux rangées de terrasses arrière devrait être d'au moins 7,5 mètres (24,6 pieds).
  - 5) Les extrémités des espaces arrière séparant des rangées de maisons de ville en copropriété implantées perpendiculairement à la voie publique devraient être dissimulées de ladite voie publique.
  - 6) Dans un projet de maisons unifamiliales contigües conventionnelles, chacune des maisons devrait avoir son identité propre, soit par une avancée ou un retrait par rapport aux maisons de part et d'autre, soit par une accentuation du mur mitoyen ou soit par tout autre traitement architectural jugé satisfaisant par la Ville.
- Pour les fins de ce qui précède, la variation du matériau de revêtement ou de sa couleur dans une même rangée de maisons contigües ne devrait pas être considérée suffisante.
- 7) Dans un projet de maisons de ville en copropriété :
    - a) chaque ensemble de maisons contigües devrait être traité architecturalement comme un seul bâtiment distinct;
    - b) tout côté de maison donnant sur une voie publique devrait être traité comme une façade, avec fenestration et entrée principale.
  - 8) Aucune façade de maison unifamiliale ou de maison de ville en copropriété ne devrait donner sur le boulevard Hymus ou le boulevard Saint-Jean.



### *Critères spécifiques aux zones Rf4 et Rf5*

- 9) Un immeuble d'appartements ne devrait pas donner sur la cour arrière d'une maison unifamiliale, contigüe ou autre, ou d'une maison de ville en copropriété; il devrait cependant pouvoir être implanté à l'extrémité d'une rangée de maisons contigües.
- 10) Tout raccordement de rue sur les avenues Alston ou Sedgfield devrait être évité.

- 11) L'on devrait prévoir un lien piétonnier avec l'avenue Alston près de Sedgfield et au moins un lien piétonnier avec la zone Re34.
- 12) Tout plan d'aménagement d'un complexe résidentiel devrait prévoir au moins deux raccordements routiers entre les zones Rf4 et Rf5.



### *Critère spécifique à la zone Rf4*

- 13) Tout plan d'aménagement d'un complexe résidentiel devrait prévoir, pour tous les résidents, un accès piétonnier sécuritaire à un parc public ou privé d'une superficie d'au moins 5 000 mètres carrés (53 820 pieds carrés), avec des équipements de jeu pour les enfants.

### *Critères spécifiques au secteur B(2) Hymus est*

80. La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur B(2) sera également évaluée en fonction des critères ci-après.

- 1) Les critères 17) 18) 19) et 20) de l'article 78 s'appliquent, en les adaptant, en fonction de la zone d'habitation Rd3.
- 2) Aucun bâtiment résidentiel ne devrait être implanté à moins de 18 mètres (59,1 pieds) et aucun balcon ne devrait s'approcher à moins de 20 mètres (65,6 pieds) de toute limite d'un terrain situé dans une zone industrielle.



- 3) L'accès aux propriétés résidentielles devrait se faire préférablement par l'avenue Delmar ou par une rue intérieure plutôt que par le boulevard Hymus.
- 4) Aucun usage commercial d'appoint situé dans un bâtiment résidentiel ne devrait comporter d'activités extérieures ou d'enseigne lumineuse.
- 5) Tout immeuble résidentiel et tout usage commercial d'appoint devrait être relié au réseau cyclable et être équipé d'installations pour le stationnement sécuritaire des bicyclettes, idéalement deux bicyclettes par logement.

- 🔗 [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - 🔗 [Approbation préalable à l'abattage d'arbres](#)
  - 🔗 [Objectifs](#)
  - 🔗 [Critères relatifs au lotissement](#)
  - 🔗 [Critères relatifs à l'implantation](#)
  - 🔗 [Critères relatifs à l'architecture](#)
  - 🔗 [Critères relatifs à l'aménagement du terrain](#)
  - 🔗 [Critères supplémentaires applicables à la zone résidentielle Re46](#)
  - 🔗 [Critères supplémentaires applicables à la zone commerciale Cb3](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

- 81.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent au secteur identifié par la lettre « C », tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Approbation préalable à l'abattage d'arbres*

- 82.** Dans ce secteur, aucun arbre ne peut être abattu avant qu'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'ait été approuvé pour le terrain sur lequel ledit arbre est situé, sauf si l'arbre doit être abattu pour l'une des raisons énumérées à l'article 23.5) du présent règlement.

### *Objectifs*

- 83.** Dans le secteur « C », les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être évaluée sont les suivants:
- 1) Assurer le développement d'un espace véritablement urbain, animé, propice aux échanges et susceptible de constituer le centre-ville de la Ville et, éventuellement, de l'ensemble de l'Ouest-de-l'Île.
  - 2) Dans la partie du secteur donnant sur le boulevard Brunswick, assurer le développement d'un ensemble d'appartements - ou d'un ensemble mixte d'appartements, de commerces et services - de qualité, intégré à un ensemble urbain de type centre-ville et adapté à la densité et à la diversité de la circulation sur le réseau routier interne et périphérique.
  - 3) Dans la partie du secteur donnant sur l'autoroute Transcanadienne, assurer le développement d'un ensemble mixte de bureaux et de commerces de détail de très grande qualité architecturale aménagé autour d'une place publique où la circulation piétonnière sera favorisée.
  - 4) Promouvoir l'excellence et l'originalité du design tout en assurant une certaine homogénéité architecturale dans l'ensemble du projet.
  - 5) Préserver et mettre en valeur les meilleurs éléments des boisés existants.
  - 6) Minimiser les impacts du projet sur l'environnement, sur les quartiers résidentiels avoisinants et sur la circulation.
  - 7) Favoriser les modes de déplacement non-motorisés et les transports actifs.

- 8) Limiter les impacts des constructions en hauteur sur les conditions de vent et d'ensoleillement.

### *Critères*

- 84.** La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 83 sera évaluée en fonction des critères suivants :

### *Critères relatifs au lotissement*

- 1) Pour le cas où le conseil exigerait, conformément aux dispositions du [règlement de lotissement](#), pour fins d'établissement ou d'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeu ou pour fins de préservation d'espaces naturels, que le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou pour le cas où le conseil exigerait que le propriétaire prenne un tel engagement et verse une somme à la municipalité, tout tel terrain à céder devrait être situé, par ordre de préférence, d'abord dans la parcelle 367-02, sinon dans la parcelle 367-04, sinon dans la parcelle 367-03 de la délimitation des peuplements forestiers telle qu'illustrée à l'inventaire forestier de l'ANNEXE 2 du présent règlement.
- 2) Les accès pour véhicules à chacun des lots devraient être situés de façon à minimiser les inconvénients pour la circulation sur les voies publiques desservant lesdits lots, en tenant notamment compte des accès véhiculaires aux autres lots desservis par les mêmes voies.
- 3) La délimitation des lots, la position des bâtiments et l'agencement des allées et des aires de stationnement devraient tendre à préserver le plus grand nombre possible d'arbres matures.

### *Critères relatifs à l'implantation*

- 4) La topographie naturelle d'un terrain ne devrait pas avoir à être substantiellement modifiée, sauf si le terrain est plus bas que la rue et plus bas que les terrains voisins, auquel cas il pourrait être rehaussé, mais non de façon à excéder le niveau du terrain des propriétés voisines.
- 5) La façon dont le bâtiment et les espaces aménagés (espaces récréatifs, aires de circulation et de stationnement, etc.) seront implantés devrait démontrer la volonté du concepteur de préserver et mettre en valeur les arbres matures existants autres que les peupliers de toute espèce.
- 6) Les bâtiments devraient être répartis de façon ordonnée sur le site, selon un arrangement géométrique et fonctionnel évident.
- 7) Aucun bâtiment ne devrait être implanté à moins de 25 mètres (82 pieds) de la limite d'emprise du corridor Jacques-Bizard.
- 8) Le recul minimum de tout bâtiment par rapport à toute voie publique autre que le corridor Jacques-Bizard devrait être égal à la moitié de sa hauteur, sans jamais être moindre que la marge avant minimale telle qu'établie au [règlement de zonage](#).

- 9) Dans la mesure du possible, les bâtiments devraient être conçus et implantés de façon à ce que les entrées des garages et les aires de services ne soient pas visibles de la voie publique.

### *Critères relatifs à l'architecture*

- 10) Toute construction devrait être de grande qualité. Les matériaux ou les combinaisons de matériaux devraient dénoter un souci d'authenticité et de sobriété. Le choix d'une couleur de matériau pourra être refusé s'il est jugé que cette couleur n'est pas compatible avec le caractère du voisinage. Les matériaux de revêtement devraient être le béton préfabriqué, la maçonnerie de brique, de pierre ou de pierre reconstituée, le verre ou tout autre matériau considéré de qualité équivalente par la Ville.
- 11) Le traitement architectural du bâtiment devrait s'harmoniser avec celui des bâtiments avoisinants.
- 12) Le traitement architectural des bâtiments entièrement commerciaux ou de bureaux devrait être différent de celui des bâtiments résidentiels tout en démontrant une volonté d'intégration.
- 13) Toutes les façades d'un même bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent; le même matériau ou la même combinaison de matériaux de revêtement devrait être utilisé sur toutes les façades, visibles de la voie publique ou non.
- 14) Tout équipement mécanique hors-toit susceptible d'être visible depuis une voie publique ou une place publique devrait être intégré au bâtiment ou dissimulé par un écran s'intégrant à l'architecture du bâtiment.
- 15) Au moins la moitié des cases de stationnement requises en vertu du [règlement de zonage](#) pour les fonctions de bureaux devraient être situées à l'intérieur du bâtiment et sous le niveau du sol.
- 16) Aucun bâtiment de plus de six (6) étages ou 23 mètres (75,5 pieds) de hauteur ne devrait être conçu ou implanté de façon à réduire l'ensoleillement dans une pièce habitable d'un immeuble résidentiel à midi le 21 juin ou, n'importe quel jour de l'année, à projeter indûment de l'ombre sur une propriété voisine.
- 17) Aucun bâtiment de plus de six (6) étages ou 23 mètres (75,5 pieds) de hauteur ne devrait être conçu ou implanté de façon à :
- a) générer un impact éolien dont la vitesse moyenne au sol, calculée sur une base horaire, soit supérieure à 15 km/h en hiver ou 22 km/h en été, avec une fréquence maximale de dépassement correspondant à 25% du temps sur une voie publique et 10% dans un parc, une place publique ou un lieu de détente;
  - b) générer des rafales au sol qui dépassent une vitesse au sol de 75 km/h plus de 1% du temps, la période de référence pour l'évaluation de la rafale devant être de 2 secondes ou moins, avec une turbulence de 30%.
- 18) Tout agrandissement ou modification d'un bâtiment existant devrait respecter son caractère original et s'intégrer à son architecture et à son style.

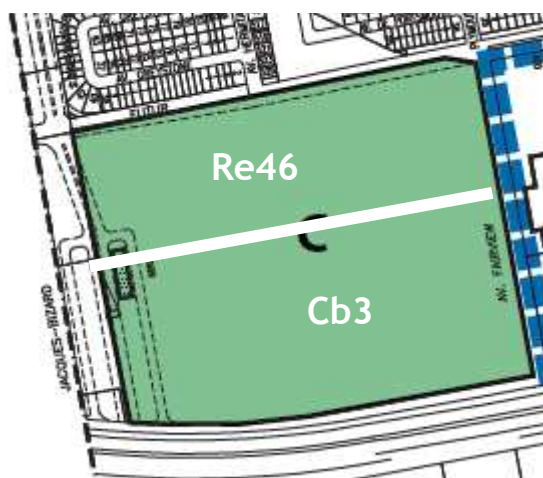
### *Critères relatifs à l'aménagement du terrain*

- 19) Le plus grand nombre possible des arbres les plus représentatifs des peuplements de bonne qualité, selon l'inventaire forestier de l'ANNEXE 2 du présent règlement, devrait être préservé.
- 20) Les réseaux de circulation piétonnière ou cycliste devraient être conçus pour favoriser une circulation interne sécuritaire et un accès facile aux réseaux existants ou prévus en périphérie du secteur.
- 21) Toute possibilité d'entreposage extérieur devrait être exclue.
- 22) Les aires réservées aux matières résiduelles devraient être intégrées à l'architecture des bâtiments et ne devraient pas être visibles de la voie publique ou des voies de circulation piétonnière; elles devraient être conçues de façon à minimiser les impacts, notamment les bruits et les odeurs.
- 23) Les quais et les aires de chargement ou de déchargement devraient être situés et aménagés de façon à minimiser les impacts associés à la circulation des véhicules et aux activités de livraison ou d'expédition, particulièrement à proximité des bâtiments résidentiels.

### *Critères supplémentaires applicables à la zone résidentielle Re46*

85. La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans la zone Re46 sera également évaluée en fonction des critères ci-après.
  - 1) Les bâtiments résidentiels devraient présenter une construction de qualité, avec de grandes pièces, une fenestration abondante, des balcons et une bonne insonorisation; ils devraient être conçus et orientés de façon à assurer un ensoleillement adéquat des logements.
  - 2) Des mesures devraient être prises, au plan du design architectural ou de l'aménagement paysager, pour assurer l'intimité des résidents et les protéger du bruit et des autres inconvénients associés aux activités commerciales ou au trafic; on devrait éviter, dans la mesure du possible, les logements au niveau du rez-de-chaussée ou du premier étage avec des fenêtres ou des espaces extérieurs (tels balcons ou terrasses) à moins de 30 mètres (98,4 pieds) du corridor Jacques-Bizard ou du boulevard Brunswick.
  - 3) Les activités commerciales ou de bureaux devraient être séparées des fonctions résidentielles; elles devraient être dans des bâtiments séparés ou aux étages inférieurs des bâtiments résidentiels.
  - 4) Dans le cas de bâtiments abritant à la fois des fonctions commerciales ou de bureaux et des fonctions résidentielles, les entrées des fonctions commerciales ou de bureaux devraient être séparées des entrées des fonctions résidentielles et le traitement de la partie abritant des fonctions commerciales ou de bureaux devrait être distinct de celui de la partie du bâtiment abritant des fonctions résidentielles tout en utilisant les mêmes matériaux ou les mêmes combinaisons de matériaux de revêtement.
  - 5) Tout complexe résidentiel ou partiellement résidentiel devrait comporter aux moins deux équipements récréatifs tels piscine, court de tennis, salle d'exercice ou piste cyclable.

- 6) Tout au plus la moitié de la superficie du terrain devrait être occupée par des surfaces imperméables; pour les fins des présentes, un toit dit « vert » sera considéré comme une surface perméable.
- 7) Tout l'espace situé à moins de 15 mètres (49,2 pieds) de la limite d'emprise du boulevard Brunswick et, s'il n'est pas suffisamment boisé, tout l'espace situé à moins de 25 mètres (82 pieds) de la limite d'emprise du corridor Jacques-Bizard, devrait être planté d'arbres et d'arbustes en nombre et en taille suffisants pour constituer une zone tampon apte à protéger l'intimité des résidents.
- 8) Il ne devrait y avoir aucun bâtiment, construction ou structure accessoire détaché du bâtiment principal autre qu'un bâtiment de service pour une piscine; un tel bâtiment ne devrait abriter que les équipements mécaniques nécessaires au fonctionnement de la piscine, des vestiaires, des douches et un espace pour le rangement du mobilier en dehors de la saison d'exploitation de la piscine.
- 9) Toutes les cases de stationnement requises en vertu du [règlement de zonage](#) pour les fonctions résidentielles devraient être situées à l'intérieur du bâtiment et sous le niveau du sol, sauf les cases destinées aux visiteurs, lesquelles devraient obligatoirement être situées à l'extérieur et à proximité des entrées principales des édifices.



### *Critères supplémentaires applicables à la zone commerciale Cb3*

86. La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans la zone Cb3 sera également évaluée en fonction des critères ci-après.
  - 1) Les bâtiments devraient être implantés autour d'une place piétonnière centrale.
  - 2) La façade des bâtiments commerciaux devrait donner sur la place et l'accès piétonnier aux bâtiments devrait se faire depuis cette place.
  - 3) La façade des bâtiments devrait refléter leur fonction (commerciale de détail ou de bureaux) et comporter un maximum d'ouvertures sur la place pour contribuer à son animation.
  - 4) L'entrée des bâtiments devrait être facilement lisible depuis la place publique.
  - 5) Sans être nécessairement identiques, les bâtiments devraient présenter un traitement architectural intégré, faisant appel à un même vocabulaire architectural soigné dans les formes, les lignes, l'échelle, les couleurs et les éléments décoratifs.
  - 6) L'usage de coloris clairs ou intenses devrait être modéré et réservé à souligner certains détails des bâtiments.
  - 7) Les aires de stationnement devraient être implantées préférentiellement en sous-sol ou, sinon, en périphérie du complexe.

- 8) Tout parc de stationnement extérieur devrait être séparé de tout terrain occupé par un bâtiment résidentiel et de toute voie publique par une bande de verdure, plantée d'arbres et d'arbustes, d'au moins 6 mètres (19,7 pieds) de largeur.
  - 9) Pour éviter les grandes superficies asphaltées et fournir quelques espace ombragés, tout parc de stationnement extérieur devrait être fractionné en aires d'au plus 6 000 mètres carrés (64 583 pieds carrés) par des îlots gazonnés et plantés d'arbres.
  - 10) Tout parc de stationnement de plus de 1 000 mètres carrés (10 764 pieds carrés) devrait comporter des trottoirs ou des allées pour assurer des déplacements piétonniers sécuritaires.
  - 11) Toute structure destinée au stationnement devrait s'harmoniser avec les bâtiments commerciaux et présenter une qualité architecturale au moins équivalente.
  - 12) Aucun immeuble de bureaux ou autre bâtiment commercial ne devrait être implanté à moins de 25 mètres (82 pieds) de tout terrain occupé - ou destiné à être occupé - par un bâtiment résidentiel.
-

- 🔗 [Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre](#)
  - 🔗 [Objectifs](#)
  - 🔗 [Critères relatifs à l'implantation](#)
  - 🔗 [Critères relatifs à l'architecture](#)
  - 🔗 [Critères relatifs à l'aménagement du terrain](#)
- 

### *Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre*

87. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent au secteur identifié par la lettre « D », tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti » annexé au présent règlement comme ANNEXE 1 pour en faire partie intégrante.

### *Objectifs*

88. Dans le secteur « D », les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être évaluée sont les suivants:
- 1) Assurer le développement d'ensembles mixtes de bureaux, de commerces, d'hôtels et d'appartements de qualité, adaptés à la densité et à la diversité du trafic sur le réseau routier périphérique, de façon à constituer un espace véritablement urbain, animé, propice aux échanges et susceptible de devenir une composante majeure du centre-ville de Pointe-Claire et, éventuellement, de l'ensemble de l'Ouest-de-l'Île.
  - 2) Favoriser la création d'un environnement structuré, attrayant et sécuritaire pour les piétons en aménageant les différentes fonctions et les réseaux de circulation et les aires de stationnement de façon à limiter les déplacements motorisés à l'intérieur d'un même complexe et favoriser la circulation piétonnière.
  - 3) Préserver et enrichir la qualité du paysage bâti du corridor de l'autoroute Transcanadienne dans sa section qui traverse Pointe-Claire.
  - 4) Favoriser une production architecturale de qualité, écologique et respectueuse du caractère de Pointe-Claire tout en assurant une certaine homogénéité architecturale.
  - 5) Permettre, là où le zonage permet la fonction résidentielle, la construction de bâtiments ou de complexes résidentiels de qualité, adaptés au caractère essentiellement commercial du milieu et à la densité et la diversité de la circulation sur le réseau routier périphérique.
  - 6) Limiter les impacts des constructions en hauteur sur les conditions de vent et d'ensoleillement.

### *Critères*

89. La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 88 ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants :

### *Critères relatifs à l'implantation*

- 1) Les bâtiments devraient être implantés de façon ordonnée, selon une géométrie évidente dictée par la forme du site, les relations fonctionnelles entre chacun des bâtiments, la vue ou l'ensoleillement.
- 2) Le recul minimum de tout bâtiment par rapport à toute voie publique devrait être égal à la moitié de sa hauteur, sans jamais être moindre que la marge avant minimale telle qu'établie au [règlement de zonage](#).
- 3) Tout au plus les deux tiers de la superficie du terrain devraient être occupés par des surfaces imperméables; pour les fins des présentes, un toit dit « vert » sera considéré comme une surface perméable.
- 4) Dans la mesure du possible, les bâtiments devraient être conçus et implantés de façon à ce que les aires de services ne soient pas visibles de la voie publique.
- 5) Aucun immeuble de bureaux ou autre bâtiment commercial ne devrait être implanté à moins de 25 mètres (82 pieds) d'un bâtiment résidentiel.

### *Critères relatifs à l'architecture*

- 6) Toutes les constructions d'un même complexe devraient constituer visuellement un même ensemble ; pour ce faire, le concepteur devrait recourir à une thématique ou à une stratégie architecturale reconnue, comme par exemple l'utilisation des mêmes matériaux ou combinaisons de matériaux, des mêmes détails, des mêmes couleurs ou combinaisons de couleurs ou des mêmes formes, tout en utilisant, pour chacun des bâtiments, une architecture qui reflète sa fonction.
- 7) Toute construction devrait être de grande qualité. Les matériaux ou les combinaisons de matériaux devraient dénoter un souci d'authenticité et de sobriété. Le choix d'une couleur de matériau pourra être refusé s'il est jugé que cette couleur n'est pas compatible avec le caractère du voisinage. Les matériaux de revêtement devraient être le béton préfabriqué, la maçonnerie de brique, de pierre ou de pierre reconstituée, le verre ou tout autre matériau considéré de qualité équivalente par la Ville.
- 8) Le traitement architectural des bâtiments entièrement commerciaux ou de bureaux devrait être différent de celui, le cas échéant, des bâtiments résidentiels tout en démontrant une volonté d'intégration.
- 9) Toutes les façades d'un même bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent; le même matériau ou la même combinaison de matériaux de revêtement devrait être utilisé sur toutes les façades, visibles de la voie publique ou non.
- 10) Toute structure destinée au stationnement devrait s'harmoniser avec les bâtiments commerciaux et présenter une qualité architecturale au moins équivalente.
- 11) Tout équipement mécanique susceptible d'être visible depuis une voie publique ou une place publique devrait être intégré au bâtiment ou dissimulé par un écran s'intégrant à l'architecture du bâtiment.
- 12) Aucun bâtiment de plus de six (6) étages ou 23 mètres (75,5 pieds) de hauteur ne devrait être conçu ou implanté de façon à réduire l'ensoleillement dans une pièce habitable d'un

immeuble résidentiel à midi le 21 juin ou, n'importe quel jour de l'année, à projeter indûment de l'ombre sur un terrain résidentiel.

- 13) Aucun bâtiment de plus de six (6) étages ou 23 mètres (75,5 pieds) de hauteur ne devrait être conçu ou implanté de façon à :
  - a) générer un impact éolien dont la vitesse moyenne au sol, calculée sur une base horaire, soit supérieure à 15 km/h en hiver ou 22 km/h en été, avec une fréquence maximale de dépassement correspondant à 25% du temps sur une voie publique et 10% dans un parc, une place publique ou un lieu de détente;
  - b) générer des rafales au sol qui dépassent une vitesse au sol de 75 km/h plus de 1% du temps, la période de référence pour l'évaluation de la rafale devant être de 2 secondes ou moins, avec une turbulence de 30%.
- 14) Les bâtiments résidentiels devraient présenter une construction de qualité, avec de grandes pièces, une fenestration abondante, des balcons et une bonne insonorisation; ils devraient être conçus et orientés de façon à assurer un ensoleillement adéquat des logements.
- 15) Des mesures devraient être prises, au plan du design architectural ou de l'aménagement paysager, pour assurer l'intimité des résidents et les protéger du bruit et des autres inconvénients associés aux activités commerciales ou au trafic, notamment en évitant les logements avec des fenêtres ou des espaces extérieurs situés à moins de 30 mètres (98,4 pieds) d'une artère ou, lorsque cela est impossible, en réduisant les inconvénients associés à cette situation par la plantation d'arbres ou d'arbustes permettant de créer un écran assurant une séparation visuelle entre un bâtiment et une artère.
- 16) Le verdissement des toits devrait être encouragé.
- 17) Tout agrandissement ou modification d'un bâtiment existant devrait respecter son caractère original et s'intégrer à son architecture et à son style.

### *Critères relatifs à l'aménagement du terrain*

- 18) Les aires de stationnement extérieures devraient être situées près des entrées des bâtiments tout en minimisant le plus possible la longueur des trajets que doivent parcourir les voitures entre la voie publique et lesdites aires de stationnement.
- 19) Les accès véhiculaires à chacun des lots devraient être situés de façon à minimiser les inconvénients pour la circulation sur les voies publiques desservant lesdits lots, en tenant notamment compte des accès véhiculaires aux autres lots desservis par les mêmes voies.
- 20) Les réseaux de circulation piétonnière ou cycliste devraient être conçus pour favoriser une circulation interne sécuritaire et un accès facile aux réseaux existants ou prévus en périphérie du secteur.
- 21) Toute possibilité d'entreposage extérieur devrait être exclue.
- 22) Les aires réservées aux matières résiduelles devraient être intégrées à l'architecture des bâtiments et ne devraient pas être visibles de la voie publique ou des voies de circulation piétonnière; elles devraient être conçues de façon à minimiser les impacts, notamment les bruits et les odeurs.

- 23) Les quais et les aires de chargement ou de déchargement devraient être situés et aménagés de façon à minimiser les impacts associés à la circulation des véhicules et aux activités de livraison ou d'expédition, particulièrement à proximité des bâtiments résidentiels.
  - 24) Dans un bâtiment résidentiel ou de bureaux, au moins 40% des cases de stationnement requises en vertu du [règlement de zonage](#) devraient être situées à l'intérieur du bâtiment.
  - 25) Tout parc de stationnement extérieur desservant un immeuble de bureaux, un hôtel ou une autre fonction commerciale devrait être séparé de tout terrain occupé par un bâtiment résidentiel et de toute voie publique par une bande de verdure, plantée d'arbres et d'arbustes, d'au moins 6 mètres (19,7 pieds) de largeur.
  - 26) Au moins 40% des cases de stationnement extérieures desservant un hôtel devraient être dissimulées de la voie publique et des autres composantes du projet d'ensemble par un écran végétal, un talus, un mur architectural ou une stratégie équivalente.
  - 27) Tout bâtiment ou complexe résidentiel devrait comporter une ou des aires extérieures aménagées d'une superficie totale minimale de 5 mètres carrés (53,8 pieds carrés) par logement (excluant toute superficie affectée à la circulation des véhicules ou au stationnement) et réservées pour les seuls besoins des résidents.
  - 28) Pour éviter les grandes superficies asphaltées et fournir quelques espace ombragés, tout parc de stationnement extérieur devrait être fractionné en aires d'au plus 6 000 mètres carrés (64 583,4 pieds carrés) par des îlots gazonnés et plantés d'arbres.
  - 29) Tout écran végétal, talus, bande de verdure, aire extérieure aménagée, îlot gazonné et planté d'arbres ou d'arbustes ou autre aménagement requis en vertu des critères 25), 26), 27) et 28) ci-dessus devrait faire l'objet d'un plan préparé par un architecte-paysagiste et comporter suffisamment d'arbres ou d'arbustes de calibre ou de taille suffisants pour remplir sa fonction d'écran ou créer des aires ombragées significatives.
  - 30) Tout parc de stationnement de plus de 1 000 mètres carrés (10 764 pieds carrés) devrait comporter des trottoirs ou des allées pour assurer des déplacements piétonniers sécuritaires.
  - 31) L'éclairage extérieur devrait être conçu pour assurer une bonne visibilité des lieux, procurer un sentiment de sécurité aux usagers tout en évitant l'éblouissement sur les propriétés adjacentes et sur la voie publique, notamment en évitant d'utiliser des lampadaires trop hauts, en orientant l'éclairage vers le bas ou en utilisant des dispositifs qui limitent la diffusion latérale de la lumière.
-

[↗ Champ d'application](#)

[↗ Objectifs](#)

[↗ Critères](#)

[↗ Critères spécifiques au Méga-Centre des Sources](#)

[↗ Critères spécifiques au centre commercial Plaza Pointe-Claire](#)

---

### *Champ d'application*

90. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tout projet commercial de moyenne ou de grande surface en quelque endroit du territoire de Pointe-Claire, que ce projet soit situé dans un territoire assujéti en vertu du plan de l'ANNEXE 1 ou non.

### *Objectifs*

91. Une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relatif à un projet commercial de moyenne ou de grande surface doit être évaluée en fonction des objectifs suivants :
- 1) Préserver et enrichir la qualité du paysage bâti des corridors autoroutiers dans leur section qui traverse la ville de Pointe-Claire.
  - 2) Promouvoir l'excellence et l'originalité du design dans le traitement architectural et le choix des matériaux.
  - 3) Assurer une insertion harmonieuse des projets dans le respect des caractéristiques dominantes des milieux.
  - 4) Favoriser la création d'environnements structurés, attrayants et sécuritaires pour les piétons.
  - 5) Compte tenu de l'environnement industriel du quadrant nord-ouest de l'échangeur Des Sources/A40, privilégier à cet endroit l'implantation d'établissements commerciaux spécialisés à grandes surfaces plutôt que d'établissements de moyennes ou petites surfaces que l'on retrouve normalement dans un centre commercial conventionnel.

### *Critères*

92. La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 91 sera évaluée en fonction des critères suivants:
- 1) Les façades des bâtiments devraient refléter leur fonction tout en s'harmonisant avec les caractéristiques du tissu urbain environnant.
  - 2) L'expression architecturale du bâtiment et l'utilisation de détails, de couleurs et de matériaux devraient être coordonnées sur l'ensemble des élévations de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante.
  - 3) Les murs latéraux et arrière visibles d'une voie publique devraient être traités avec soin et présenter un caractère architectural s'apparentant à celui de la façade principale.

- 4) Les matériaux utilisés devraient être choisis de manière à assurer une continuité de traitement et une apparence finie du bâtiment.
- 5) Les accès et les entrées devraient être conçus, situés et traités de façon à assurer leur lisibilité immédiate.
- 6) Tout équipement hors toit susceptible d'être visible de la voie publique devrait être intégré au bâtiment ou dissimulé par un écran s'intégrant à l'architecture du bâtiment.
- 7) Les quais et les aires de chargement ou de déchargement devraient être conçus, situés et traités de façon à minimiser les impacts associés à la circulation des véhicules, particulièrement des camions, et aux activités de livraison, particulièrement lorsqu'à proximité d'une zone résidentielle.
- 8) Les aires réservées aux matières résiduelles devraient être intégrées à l'architecture des bâtiments et ne devraient pas être visibles de la voie publique ou des voies de circulation piétonnière; elles devraient être conçues de façon à minimiser les impacts, notamment les bruits et les odeurs.
- 9) Lorsqu'autorisé en vertu du [règlement de zonage](#), l'entreposage extérieur ne devrait s'effectuer que dans des aires réservées à cette fin s'intégrant à l'architecture du bâtiment et à l'aménagement paysager.
- 10) À proximité des habitations, l'aménagement paysager devrait comporter une zone tampon pour atténuer les impacts associés aux activités commerciales, notamment le va-et-vient dans les aires de chargement ou de déchargement ou dans les aires de stationnement.
- 11) Pour éviter les grandes superficies asphaltées et fournir quelques espace ombragés, tout parc de stationnement extérieur devrait être fractionné en aires d'au plus 1 000 mètres carrés (10 764 pieds carrés) par des îlots gazonnés et plantés d'arbres.
- 12) Tout parc de stationnement devrait être séparé de toute voie publique et de toute zone résidentielle adjacente par une bande de verdure plantée d'arbres et d'arbustes.
- 13) Tout parc de stationnement de plus de 1 000 mètres carrés (10 764 pieds carrés) devrait comporter des trottoirs ou des allées pour assurer des déplacements piétonniers sécuritaires.
- 14) L'éclairage extérieur devrait être conçu pour assurer une bonne visibilité des lieux, procurer un sentiment de sécurité aux usagers tout en évitant l'éblouissement sur les propriétés adjacentes et sur la voie publique, notamment en évitant d'utiliser des lampadaires trop hauts, en orientant l'éclairage vers le bas ou en utilisant des dispositifs qui limitent la diffusion latérale de la lumière.
- 15) Le bâtiment devrait être implanté et les aires extérieures aménagées de façon à assurer des cheminements piétonniers sécuritaires et attrayants depuis la voie publique jusqu'à l'entrée du bâtiment.
- 16) Le verdissement des toits devrait être encouragé.
- 17) La stratégie d'affichage ne devrait permettre que des enseignes composées d'une combinaison de pictogrammes et de lettres détachées, apposés sur un élément horizontal

de hauteur constante, comme la poutre de ceinture d'un mail couvert, ou apposées sur un mur, mais sous le niveau du toit du bâtiment.

### *Critères spécifiques au Méga-Centre des Sources*

- 93.** Sur la propriété du Méga-Centre des Sources, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 91 ci-dessus sera évaluée en fonction des critères ci-après.
- 1) Le centre devrait contenir plusieurs bâtiments détachés plutôt qu'une concentration dans un ou deux grands bâtiments linéaires conventionnels. Ce centre devrait comprendre au moins deux (2) bâtiments d'un étage à occupant unique, chacun comprenant au moins 1115 mètres carrés (12 001,8 pieds carrés) et au plus 1 672 mètres carrés (17 997,3 pieds carrés) de superficie de plancher. Un bâtiment, ou un groupe de bâtiments d'une même phase de construction devrait avoir au moins 5 000 mètres carrés (53 819,6 pieds carrés) de superficie de plancher.
  - 2) Le plan directeur devrait être conçu de façon à ce que :
    - a) le nombre maximal total d'établissements ne puisse excéder quarante (40) pour l'ensemble du projet;
    - b) aucun établissement n'ait moins de 185 mètres carrés (1 991,3 pieds carrés) de superficie locative de plancher;
    - c) dans le centre commercial au complet, un seul établissement pourrait avoir moins de 370 mètres carrés (3 982,7 pieds carrés) de superficie locative de plancher;
    - d) aucun des deux bâtiments d'un étage à occupant unique mentionnés au paragraphe 1) ci-dessus ne devrait être occupé par plus d'un établissement chacun;
    - e) tout bâtiment de 11 000 mètres carrés (118 403 pieds carrés) ou plus de superficie locative de plancher devrait comporter au moins un établissement de 2 600 mètres carrés (27 987,2 pieds carrés) ou plus de superficie locative de plancher.
  - 3) Les deux (2) bâtiments d'un étage à occupant unique mentionnés au paragraphe 1) ci-dessus devraient servir à limiter le plus possible la visibilité des aires de stationnement depuis l'autoroute Transcanadienne.
  - 4) La bande prévue à l'article 92.12) ci-dessus devrait avoir une largeur d'au moins 6 mètres (19,7 pieds), et sans compter cette bande, les espaces verts devraient représenter au moins 5% de la superficie totale du terrain.
  - 5) Le traitement architectural devrait être égal ou supérieur, en qualité, à celui des bâtiments industriels les plus prestigieux du corridor de l'autoroute Transcanadienne: le matériau de revêtement principal étant le béton préfabriqué de couleur blanc cassé ou sable, et le revêtement de toit en métal de la couleur vert pâle caractéristique du cuivre oxydé. Le verre devrait être clair ou teinté de façon à s'harmoniser à la fois avec le béton des panneaux et le matériau de revêtement de toit. Certaines parties des murs arrières des constructions peuvent être de bloc de béton cannelé ou strié de la même couleur que le béton des panneaux préfabriqués, à la condition qu'une stratégie architecturale les rende peu visibles depuis le boulevard Des Sources, l'autoroute Transcanadienne, l'avenue Bovis et le boulevard Brunswick.

### *Critères spécifiques au centre commercial Plaza Pointe-Claire*

94. Dans le centre commercial Plaza Pointe-Claire, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 91 ci-dessus sera évaluée en fonction des critères ci-après.
- 1) Les fonctions commerciales devraient être séparées du secteur résidentiel par une zone tampon d'au moins 6 mètres (19,7 pieds) de largeur, aménagée de façon à assurer un écran visuel d'au moins 2,5 mètres (8,2 pieds) de hauteur, sans recourir à des clôtures de plus de 1,2 mètre (3,9 pieds) de hauteur.
  - 2) Le réseau de circulation interne, constitué ou non d'une ou des rues locales, d'allées publiques ou privées et d'aires de stationnement, devrait être conçu de façon à éviter toute communication véhiculaire directe entre la partie commerciale et la partie résidentielle.
  - 3) Une continuité devrait être assurée entre les aires de stationnement desservant l'aile est du centre commercial et le stationnement à l'ouest, de façon à ce qu'il soit aisé d'aller directement d'un stationnement à l'autre sans devoir quitter le terrain du centre commercial.
  - 4) Un lien piétonnier intérieur devrait permettre aux clients d'aller facilement d'une extrémité à l'autre du centre commercial.
  - 5) Le traitement architectural devrait être homogène tel qu'il apparaît depuis l'avenue Donegani, entre le centre jardin et son espace d'entreposage jusqu'à l'extrémité est du centre. Le tout devrait être d'une grande sobriété, particulièrement en matière d'affichage.
  - 6) Les aires d'approvisionnement, les quais de chargement et de déchargement et les portes de garage ne devraient pas être visibles depuis les voies publiques.
  - 7) Aucun accès véhiculaire ne devrait se faire depuis l'avenue Drake.
-

- ↳ [Champ d'application](#)
  - ↳ [Objectifs](#)
  - ↳ [Critères](#)
- 

### *Champ d'application*

95. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tout stationnement étagé à construire, agrandir ou modifier en quelque endroit du territoire de Pointe-Claire, que ce stationnement soit situé dans un territoire assujéti en vertu du plan de l'ANNEXE 1 ou non.

### *Objectifs*

96. Une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relative à un stationnement étagé doit être évaluée en fonction des objectifs suivants :
- 1) Réduire les impacts environnementaux associés à l'utilisation de l'automobile.
  - 2) Favoriser une meilleure utilisation de l'espace urbain.
  - 3) Assurer la meilleure intégration visuelle possible des stationnements étagés au paysage bâti.

### *Critères*

97. La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 96 sera évaluée en fonction des critères suivants :
- 1) Le recours à un stationnement étagé devrait permettre d'améliorer la fonctionnalité des cases de stationnement en les rapprochant de l'usage qu'elles desservent.
  - 2) Le recours à un stationnement étagé devrait permettre une intensification de l'utilisation du sol tout en réduisant les superficies imperméables, donc en préservant plus d'espaces verts.
  - 3) Les matériaux de revêtement utilisés pour un stationnement étagé devraient être les mêmes que ceux utilisés sur le bâtiment principal que ce stationnement dessert, ou s'harmoniser à ceux-ci.
  - 4) Un stationnement étagé devrait être conçu en fonction de la sécurité des usagers : il devrait être éclairé en tout temps et les cages d'escaliers desservant les différents planchers devraient être ouvertes ou amplement vitrées.
  - 5) Le périmètre extérieur d'un stationnement étagé devrait être ouvert sur au moins 40% de sa hauteur plancher/plafond et ce sur au moins 90% de son périmètre non-attaché à un bâtiment principal. Tout stationnement étagé qui ne respecte pas cette condition devrait respecter toutes les dispositions du présent règlement applicables à un bâtiment principal, et notamment être compté dans la superficie de plancher et la superficie d'implantation aux fins du calcul du coefficient d'occupation du sol et du taux d'implantation.

- 6) Les rampes d'accès aux planchers de stationnement devraient préférablement être à l'intérieur de la structure du stationnement étagé; si elles sont à l'extérieur de la structure, elles devraient être en forme de spirale pour éviter les longues sections droites.
  - 7) Tout stationnement étagé devrait être entouré d'une bande paysagère d'au moins 3 mètres (9,8 pieds) de largeur sur au moins 75% de son périmètre non-attaché à un bâtiment principal.
  - 8) L'aire de remisage de la neige nécessaire à une structure de stationnement ne peut être comptée dans la superficie de la bande paysagère exigée ci-dessus.
-

- ↳ [Champ d'application](#)
  - ↳ [Exceptions](#)
  - ↳ [Objectifs](#)
  - ↳ [Critères](#)
  - ↳ [Critères pour les murs solaires](#)
  - ↳ [Critères pour les panneaux solaires](#)
- 

### *Champ d'application*

98. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tout projet de construction, d'installation ou de modification d'un ou de plusieurs capteurs solaires qui seront visibles depuis la voie publique, en quelque endroit du territoire de Pointe-Claire, que ce projet soit prévu dans un secteur assujéti en vertu du plan de l'ANNEXE 1 ou non.

### *Exceptions*

99. L'utilisation à des fins domestiques d'un seul panneau solaire dont la superficie n'excède pas 0,75 mètres carrés (8 pieds carrés), installé à plat sur le toit d'un bâtiment accessoire n'est pas assujéti au présent chapitre.

### *Objectifs*

100. Une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relative aux capteurs solaires doit être évaluée en fonction des objectifs suivants :
- 1) Dans une perspective de développement durable, favoriser l'utilisation et le développement des technologies de captation et d'utilisation de l'énergie solaire pour réduire la consommation d'énergies fossiles ou d'hydroélectricité de source conventionnelle.
  - 2) Permettre à un propriétaire de recourir à une source d'énergie renouvelable non-polluante tout en ne compromettant pas l'esthétique urbaine.

### *Critères*

101. La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 100 sera évaluée en fonction des critères suivants :

### *Critères pour les murs solaires*

- 1) Les murs solaires ne devraient être autorisés que pour les bâtiments institutionnels sous l'égide d'un corps public, les immeubles multifamiliaux de huit (8) logements ou plus, les bâtiments industriels et les bâtiments commerciaux.
- 2) Un mur solaire ne devrait servir qu'aux besoins du bâtiment sur lequel il est installé.
- 3) Les murs solaires ne devraient être autorisés que lorsqu'il est démontré, par une étude réalisée spécifiquement pour le projet faisant l'objet de la demande par une ressource professionnelle qualifiée, que le recours à cette technologie permettra des économies substantielles dans la consommation d'énergies conventionnelles.

- 4) Un mur solaire ne devrait être installé que sur une seule façade d'un bâtiment et ne devrait pas occuper plus de 60% de la surface totale de ladite façade.
- 5) Un mur solaire ne devrait pas excéder les limites de la façade sur laquelle il est installé.
- 6) Le revêtement d'un mur solaire devrait, par sa composition, sa forme, sa texture ou sa couleur, s'intégrer harmonieusement au revêtement principal et, de façon générale, à l'architecture du bâtiment.
- 7) Un mur solaire ne devrait en aucun cas obstruer une fenêtre ou empiéter sur une corniche ou un autre élément décoratif du bâtiment.

### *Critères pour les panneaux solaires*

- 8) Les panneaux solaires installés sur un mur devraient être visuellement intégrés au matériau de revêtement du bâtiment.
- 9) Les panneaux solaires devraient être localisés à des endroits peu visibles sur le bâtiment, et ne pas s'imposer comme une composante dominante du bâtiment.
- 10) Les panneaux solaires installés sur le toit d'un bâtiment devraient être intégrés de façon discrète et modeste pour ne pas compromettre l'intégrité architecturale et le style du bâtiment.
- 11) La superficie totale des panneaux solaires desservant un bâtiment donné ne devrait pas excéder 50% de la superficie d'implantation dudit bâtiment.

Pour les fins du paragraphe qui précède, la superficie d'un panneau solaire est la superficie de la forme géométrique qui constitue ledit panneau, généralement un rectangle, et non la superficie de sa projection au sol si ledit panneau est installé en position inclinée.

- 12) L'installation d'un panneau solaire ne devrait pas justifier d'abattre un arbre mature jugé en bonne santé par la division Parcs et horticulture de la Ville.
  - 13) Un panneau solaire installé sur un toit ne devrait être qu'apposé à plat sur un toit en pente ou sur des supports sur un toit plat; dans ce dernier cas, les supports devraient permettre d'assurer un angle pour optimiser la captation du rayonnement solaire sans toutefois que la hauteur totale de l'installation ne dépasse 1,5 mètre (4,9 pieds).
  - 14) Aucun panneau solaire apposé à plat sur un toit en pente ne devrait excéder les limites dudit toit.
  - 15) Lorsqu'un panneau solaire est installé sur des supports sur un toit plat, il devrait être le plus éloigné possible des limites périphériques du toit, de façon à être peu visible des voies publiques.
  - 16) Les tuyaux ou les fils nécessaires au fonctionnement d'un panneau solaire devraient être de la même couleur que la surface sur laquelle ils sont appliqués, ou autrement dissimulés.
-

### *Contraventions, pénalités et recours*

- 102.** Toute personne qui procède à une intervention assujettie à l'application du présent règlement sans obtenir au préalable une autorisation selon la procédure décrite au Chapitre 2 ou toute personne qui ne respecte pas les conditions d'approbation de sa demande de permis commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende:
- 1) Pour une première infraction, d'un minimum de 500 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 1000 \$ si le contrevenant est une personne morale et d'un maximum de:
    - a) 1000 \$ si le contrevenant est une personne physique ;
    - b) 2000 \$ si le contrevenant est une personne morale;
  - 2) Pour toute récidive, d'un minimum de 1000 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 2000 \$ si le contrevenant est une personne morale et d'un maximum de:
    - a) 2000 \$ si le contrevenant est une personne physique ;
    - b) 4000 \$ si le contrevenant est une personne morale.
- 103.** Dès qu'elle en est avisée par le Directeur, la personne doit interrompre les travaux et soumettre une demande conformément aux dispositions du présent règlement ou, le cas échéant, se conformer aux conditions d'approbation de sa demande.
- 104.** Après avis d'infraction du Directeur, chaque jour durant lequel se poursuivent les travaux est considéré comme une récidive.
- 105.** Outre les recours par action pénale, la ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre toute personne physique ou morale, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres pour:
- 1) empêcher le dépôt d'un plan de subdivision;
  - 2) empêcher ou suspendre l'abattage d'un arbre ou la démolition totale ou partielle ou le déplacement d'un bâtiment ou d'une structure, entrepris en contravention des dispositions du présent règlement;
  - 3) empêcher ou suspendre tous travaux de construction ou d'aménagement entrepris en contravention des dispositions du présent règlement;
  - 4) obtenir la démolition de tout bâtiment, ajout ou modification exécuté en contravention des dispositions du présent règlement;
  - 5) obtenir la remise en état de tout bâtiment ou structure démoli, agrandi ou autrement modifié en contravention des dispositions du présent règlement;

- 6) obtenir le remplacement de tout arbre mature abattu en contravention des dispositions du présent règlement.

*Entrée en vigueur*

**106.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Bill McMurchie, maire

---

Jean-Denis Jacob, greffier

---