

**Memoir for Public Consultation Concerning Proposed Pierrefonds/Roxboro
Borough Chapter of Montreal Urban Plan P-04-047, Concordance By-law
1047-204 and Architectural Integration By-law 1109-41**

Written and presented by Martha Bond, Tuesday, May 29 and modified June 5, 2007

Table of Contents

Introduction

Conservation Areas and Heritage Protection

Development and Democratic Process

Public Consultation and Democratic Process

Introduction

The council should not adopt the proposed urban plan, concordance by-law or architectural integration by-law because these by-laws have severe shortcomings in particular areas. This memoir briefly points out problems in the areas of Conservation Areas, Heritage Protection, Development, Democracy Process and Public Consultation (notwithstanding the present consultation). The Pierrefonds/Roxboro borough council should revise the urban plan before adoption, limit the application of the concordance bylaw to city-wide issues, not to spot zone changes, and strengthen the architectural integration by-law for heritage areas specifically Gouin and Lalande Boulevards.

Conservation Areas and Heritage Protection

On the Island of Montreal, public green space is only 3.3% which does not even meet the minimum provincial or international standard of 8%. City governments have allowed many **zone changes, developed, leased or sold to private interests** public park for other uses while these same administrations adopted “conservation and heritage policies” knowing such policies are not legally binding.

In the proposed urban plan Pierrefonds/Roxboro council accepts the conversion of the remaining agricultural land in Pierrefonds to developed area. In 1991 the Quebec government rezoned or dezoned 700 hectares of the best prime farmland at the request of the Montreal Urban Council (MUC) reversing a long-standing commitment by the MUC to protect the urban farm zone.¹ The council should modify the plan so that a substantial percentage **remains as green space** if we are to not decrease the island’s green space ratio further. This is unacceptable and unconscionable.

By adopting the proposed urban plan, elected officials aren’t following through with promises or adopted policies or enforcing current zoning laws which protect built and natural heritage in order to preserve them for us the public or for future generations.

The city and borough administrations have promised in written policies and publicly to save green space designated conservation areas and called “ecoterritories” but are actually now re-zoning them for construction. This made-up term widely used in city and borough publications and shown on maps and defined in the Montreal Master Plan glossary as “a protected area (major park, nature park, natural reserve) and the natural environment (woodlots, streams, wetland) that the City intends to preserve and enhance” clearly means “conservation area” and should permit only constructions related to parks and nature parks. However, the borough and city councils are approving development in areas within ecoterritories which should not be permitted and must be indicated in the urban plan.

The urban plan makes no mention of the project for the construction of a second community centre **in À-Ma-Baie Park**. In this case the city has chosen a **development plan that destroys green space** to build a center that is not necessary, will be costly to taxpayers and will generate much higher energy costs in the future since it will be built using conventional construction methods and use conventional energy sources. This project thus is inconsistent with urban plan objectives. The city could improve or build a center without destroying a park or allocate some other land for public use.

Development and Democratic Process

Even though the overview map was slightly modified after the May 15 public consultation for the proposed Chapter 18 of the Montreal urban plan, section 18.4.6 Planning Guidelines still recommends extending Pierrefonds Boulevard to Morgan Avenue. This would destroy the last remaining natural watershed and conservation area in the western part of Montreal. This should not be permitted as it is strongly opposed by residents, natural spaces policy and probably by provincial environmental law.

Section 18.4.6 correctly states that development of the road infrastructure is a **prerequisite** to future development so no new building should be permitted until road infrastructure is determined. The best solution would be simply no new roads and therefore no new development. Current zoning would permit some development already served by existing roads with Pierrefonds Boulevard west of Château-Pierrefonds ending as it does now in a **cul-de-sac**. Such completion of the road system and future maintenance costs would result in considerable **tax savings** as compared to unknown and much higher costs of extending Pierrefonds Boulevard all the way to Morgan Avenue and maintaining such an expensive infrastructure.

Proposed changes to the urban plan in the public consultation document from May 15 using concordance by-law 1047-204 to approve a large number of zone changes permitting much greater density including **10-** and **16-story towers** on heritage Gouin boulevard or elsewhere **will destroy** the last remaining beauty and heritage and **create massive traffic congestion**. These changes are included in a large number of proposed changes in concordance by-law 1047-204 modifying zoning by-law 1047 on page 7, items 7 and 11. High-density construction immediately adjacent to low-density **heritage buildings** also contradicts the adopted Montreal urban plan, heritage policy and proposed architectural integration by-law 1109-41.

Proposed changes to zoning in concordance by-law 1047-204 to modify the text for permitted uses for **public and institutional** group 5 on page 5, items 4, 5 and 6 will permit other public uses which could be a source of nuisance for adjacent property owners as well as permit **5 stories** anywhere in the borough and eliminate the existing **restriction by zone** for the maximum height. Using such a concordance by-law would eliminate any democratic process of register or referendum for contiguous property owners for any of the large number of proposed zoning by-law changes and may as well eliminate any cost for a zone change for a large number of developers.

On a personal level, my husband and I are preserving and restoring a 1830's heritage stone farm house and property located on heritage West Gouin Boulevard while actively advocating the adoption of by-laws to better preserve heritage, control new construction and help oppose undesirable zoning changes.

While we hope the proposed architectural integration by-law 1109-4 will adequately assure architectural harmony of new construction with surrounding heritage on Gouin and Lalande Boulevards it seems much less restrictive for new construction than the by-law originally proposed and presented in September 2005 at a Planning Advisory Committee meeting. The former by-law should also be made available to the public for comparative evaluation. Since such a by-law is not subject to register or referendum, the by-law should be strong enough to stop the current and inappropriate development being permitted by the borough and city in heritage areas particularly on Gouin and Lalande boulevards. For specific illustrations please consult a memoir presented by James Bond entitled [Update Gouin Heritage](#).

Existing agricultural land identified as AG on borough **zoning maps** permits some residential and commercial uses and buildings of heritage or community value and must be preserved by maintaining the AG zoning or by re-zoning to AG-P, RA-P or CA-P where P means patrimonial. This zoning category already exists and must be used along with legally weaker architectural integration by-laws to **preserve our heritage**. If the council rezones this area despite the

heritage value and need for protection then they alone are responsible for the loss of our heritage.

Public Consultation and Democratic Process

I will now read the definition of what a public consultation is from the city of Montreal's website:

- *a dialogue between citizens and decision-makers (elected officials, administrators or heads of businesses), during which the public is invited to become informed about a project, ask questions, and express informed opinions.*
- *a sort of **contract** whereby decision-makers agree to be influenced by public opinion.*

Any public consultation process should be legitimate, credible and democratic in a free and democratic society. However, the legal framework for this public consultation is very weak as the commission and public input is advisory although this could and should be changed. So far elected representatives have opposed this. In addition to the complexity of urban planning and legal framework for it, public participation that is ignored may discourage public participation and also allow poor planning and development.

I chose to participate to protest poor planning and development and to object to the council ignoring public opinion and their public responsibility. I wish to encourage elected officials, as the primary decision-makers, to represent the well-being of the public today and for long-term by preserving a quality environment, not over-building, protecting more green space and preserving heritage for future generations.

I wish to thank everyone for attending or presenting memoirs and the commissioners for listening and recommending significant changes to the proposed urban plan and other by-laws in order to assure the preservation of our built and natural heritage.

Martha Bond

1. Green Coalition, Brief, Re: The Montreal Urban Plan of the City of Montreal in June 2004.

DE : Daniel Boucher, urbaniste
Conseiller en aménagement
Arrondissement Pierrefonds-Senneville

À : Membres du Comité consultatif d'urbanisme

Date : 8 septembre 2005

OBJET :

- 1-
 - a) Modifications au règlement de zonage, no 1047
 - b) Modifications au règlement sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale no 1109
 - c) Modifications au règlement sur les permis et certificats no 1051
- 2- Adoption d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1047

Des modifications à la section terminologie du règlement de zonage no 1047 sont nécessaires pour tenir compte de termes utilisés dans le règlement modifiant le règlement sur les PIIA no 1109.

Il en est de même pour des termes utilisés lors de l'adoption du nouveau règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO 1109

Pour se conformer au document complémentaire du plan d'urbanisme, ce règlement vise plusieurs points. Le volet "Patrimoine" est très important pour assurer la conformité. Le règlement divise le territoire de l'arrondissement en 11 secteurs patrimoniaux pour faciliter le repérage. Il vise la protection de 53 bâtiments d'intérêt patrimonial dont 12 bâtiments sont considérés d'intérêt exceptionnel. La liste de ces bâtiments a été fournie par Montréal.

Des mesures de protection sont élaborées et proviennent de l'étude effectuée à l'arrondissement en 2003 par une étudiante.

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS NO 1051

Pour se conformer au document complémentaire du plan d'urbanisme relativement à l'aménagement des cours avants.

ADOPTION D'UN RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Il s'agit ici d'un nouveau règlement d'urbanisme pour l'arrondissement. Il vise à accorder une autorisation à un projet qui n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme. Il s'agit ici d'un nouveau pouvoir accordé aux municipalités en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et en vigueur depuis 2002.

C'est un règlement qui existait déjà dans l'ancienne Ville de Montréal et il a été reconduit dans tous les arrondissements de l'ancien Montréal. Ce pouvoir avait été accordé par la Charte de Montréal.

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONTRÉAL
Arrondissement Pierrefonds-Senneville

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LA PRODUCTION DES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE NO 1109 DE L'ANCIENNE
MUNICIPALITÉ DE PIERREFONDS EN VUE D'ASSURER LA CONCORDANCE AU PLAN
D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Considérant l'article 110.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

Considérant l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2005,

Le conseil d'arrondissement de Pierrefonds-Senneville décrète ce qui suit :

1. L'article 3 du règlement sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) no 1109, est modifié en ajoutant à la fin :

- « - à tout projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble tel que défini au règlement no _____ »
- à toute intervention effectuée dans un écoterritoire tel que délimité aux plans no _____ et _____ annexés au présent règlement;
- aux projet commerciaux de moyenne ou de grande surface;

2. L'article 68 du règlement sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) no 1109, est abrogé et remplacé par le suivant :

« **68. Projets commerciaux de moyenne ou de grande surface**

Pour tout projet commercial de moyenne ou de grande surface, c'est-à-dire, tout immeuble comprenant un établissement de vente au détail d'une superficie de plancher de 4000 m² et plus, de même qu'un immeuble comprenant plus d'un établissement de vente au détail d'une superficie de plancher de 1000 m² et plus, il faut prendre en considération les objectifs et critères suivants :

Objectif

Encadrer l'implantation des bâtiments et des ensembles commerciaux de moyenne ou de grande surface afin d'en assurer la qualité de l'architecture et l'insertion urbaine;

Assurer une insertion harmonieuse des projets dans le respect des caractéristiques dominantes des milieux;
Favoriser la qualité architecturale des projets ainsi que la création d'environnements structurés, attrayants et sécuritaire pour le piéton.

Critères

A. Implantation

Un projet commercial de moyenne ou de grande surface doit tendre à être implanté le plus près possible de la voie publique. L'aire de stationnement doit tendre à être implantée, le cas échéant, sur le côté, à l'arrière du bâtiment ou en sous-sol plutôt qu'en façade.

B. Architecture

B.1 Expression architecturale :

1. Les façades des bâtiments doivent 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 doivent être coordonnées sur l'ensemble des élévations de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante.
3. Les murs latéraux et arrières visibles d'une voie publique doivent être traités avec soin et présenter un caractère architectural s'apparentant à celui de la façade principale.
4. L'usage de coloris clairs et intenses doit être modéré et réservé à souligner certains détails du bâtiment.
5. Les matériaux utilisés doivent être choisis de manière à assurer une continuité de traitement et une apparence finie du bâtiment.
6. L'utilisation d'un mur aveugle doit être évité pour tout mur faisant face à une rue.
7. Il faut éviter les différences de hauteur trop prononcées d'un bâtiment à l'autre et les volumes monolithiques. Les ruptures de façade sont recommandées ainsi que les jeux de volumes pour éviter les transitions trop brusques avec les bâtiments voisins.

B.2 Ouvertures et accès

8. La façade principale des bâtiments doit comporter des ouvertures dans une proportions significative de façon à contribuer à l'animation de la rue ou à la qualité de l'ensemble commercial le cas échéant.
9. L'animation au niveau de la façade principale est privilégiée en maximisant les surfaces ouvertes ou vitrées des murs et en proposant une terrasse ou une place de marché extérieure.
10. L'entrée principale de chaque commerce doit être située face à une voie publique ou en être visible. Les accès et les entrées doivent être conçus et positionnés de manière à assurer leur lisibilité immédiate.

B.3 La place de marché

11. Pour les commerces de mille quatre cents (1400 m²) mètres carrés, la place de marché pourra être utilisée pour la vente de produits saisonniers comme complément du commerce exploité habituellement à l'intérieur de l'établissement commercial à la condition d'être conforme au règlement de zonage no 1047. Un chapiteau peut être implanté sur cette place de marché.
12. Un plan d'implantation et une coupe ou perspective montrant le type d'étalage et la localisation de la place de marché et du chapiteau devront être fournis.

B.4 Toits

13. Tout équipement hors-toit doit être intégré au bâtiment ou dissimulé par un écran s'intégrant à l'architecture du bâtiment, lorsque visible de la voie publique.
Le verdissement des toits est encouragé.

B.5 Circulation, stationnement et quai de chargement

14. Un plan doit montrer comment le projet s'adapte aux contraintes de desserte en proposant un type de fonctionnement adéquat et doit anticiper, au besoin, l'impact du projet sur l'utilisation du réseau routier existant. Il doit proposer des mesures qui tiennent compte de la hiérarchie des voies de circulation et de la localisation sécuritaire des accès, notamment, en minimisant le nombre d'accès à la voie publique, en favorisant l'utilisation conjointe des accès ainsi que tout lien véhiculaire ou piétonnier entre les propriétés commerciales et en prévoyant une bonne signalisation sur le site.
15. La largeur et les rayons de virage des allées de circulation doit être suffisants pour permettre le passage des véhicules d'incendie.
16. Une certaine distance doit être laissée entre les bâtiment et les espaces de stationnement au profit d'aménagement paysagers, d'accès pour piétons et d'accès véhiculaire afin de permettre, entre autres, la circulation des véhicules d'urgence.
17. L'aire réservée au stationnement doit comprendre des aires de types suivants :
 - une bande de verdure plantée en bordure de la voie publique;
 - une bande de verdure longeant la limite de propriété lorsque celle-ci borde une zone résidentielle.

Lorsque la superficie de l'aire de stationnement est supérieure à 1000 mètres carrés, des îlots de verdure ornementaux plantés sont aménagés selon une superficie et un nombre suffisants pour assurer un environnement attrayant, confortable et sécuritaire et contribuer à la structuration et à la lisibilité de l'aire de stationnement.

18. Le projet doit assurer des cheminements piétonniers sécuritaires et attrayants depuis la voie publique jusqu'à l'entrée de chaque bâtiment ou établissement. Par ailleurs, l'aire de stationnement doit comporter des trottoirs ou autre cheminement protégé dont le nombre est suffisant pour assurer le déplacement sécuritaire des piétons à travers l'aire de stationnement.
19. Tout bâtiment destiné à des fins de stationnement doit être conçu pour s'harmoniser avec le traitement architectural du bâtiment principal et présenter une qualité architecturale au moins équivalente.
20. Les quais et les aires de chargement doivent être situés et traités de manière à minimiser les impacts associés à la circulation des camions et aux activités de livraison, particulièrement lorsqu'à proximité d'une zone résidentielle.
21. Tout en étant facilement accessibles et fonctionnels, les espaces de chargement ne doivent pas devenir une source de nuisance pour les résidences adjacentes.

C. Activités extérieures et aménagement paysager

C.1 Entreposage extérieur

22. L'entreposage extérieur ne pourra s'effectuer que dans une aire réservée à cette fin s'intégrant à l'architecture du bâtiment et à l'aménagement paysager.

C.2 Affichage et éclairage extérieure

23. Les équipements d'éclairage sont décoratifs et sobres, l'éclairage ne déborde par hors site, ils devront minimiser les impacts sur les propriétés adjacentes et les voies publiques, par des moyens tels que la diminution de la hauteur des fûts des lampadaires, l'orientation de l'éclairage vers le bas et l'emploi de dispositifs qui limitent la diffusion latérale de la lumière.
24. Les grandes lignes du concept d'affichage doivent être présentées dès la conception du projet afin de bien s'intégrer aux bâtiments, à l'aménagement paysager et à l'architecture en général.

C.3 Aménagement paysager et zone tampon

25. En bordure d'habitation, l'aménagement paysager doit comporter une zone tampon de trois (3) mètres en vue d'atténuer les impacts associés à la présence des activités commerciales. Cette zone doit créer un écran visuel efficace. Les écrans et les clôtures doivent faire partie du concept d'aménagement ainsi que du style architectural du projet, tant par la couleur que par le choix des matériaux.
26. En plus de personnaliser les espaces libres et de marquer le rythme entre les différents volumes bâtis, l'aménagement paysager doit créer des écrans visuels et favoriser l'intégration harmonieuse des fonctions accessoires.

27. Les essences et les groupements de végétaux choisis doivent être aptes à procurer et à maintenir les différentes fonctions prévues et qu'on attend d'un aménagement paysager selon qu'il s'agisse d'écran entre les différentes fonctions, de rupture entre les îlots de stationnement ou de camouflage d'équipements inesthétiques.
28. Des plantations linéaires le long de la voie publique doivent être prévues dans l'aménagement paysager; elles doivent tenir compte de la présence des fils électriques et des arbres déjà plantés ou proposés en bordure des rues dans laquelle le projet s'inscrit.
29. Un plan d'aménagement paysager devra inclure l'ensemble des plantations. Pour tous travaux d'aménagement paysager, on doit retrouver les détails de plantation précisant les matériaux utilisés.
30. Des espaces doivent être prévues pour l'entreposage temporaire de la neige. »

3. Le règlement sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) no 1109 est modifié en ajoutant après l'article 70, les suivants :

« **71. Délimitation de secteurs et identification des éléments d'intérêt aux fins de protection patrimoniale**

Pour faciliter le repérage des éléments d'intérêt patrimoniaux, l'arrondissement est divisé en 11 secteurs nommés de A à K. Ces secteurs sont définis ci-après et sont délimités sur le plan 1 annexé au présent règlement; chaque bâtiment porte un numéro distinct :

Exemple : **A-8 signifie : Secteur A, bâtiment numéro 8 qui est une habitation située au 20752, boulevard Gouin Ouest**

L'adresse en caractère gras signifie qu'il s'agit d'un bâtiment d'intérêt exceptionnel.

Secteur A : De la limite municipale de Senneville jusqu'à la rue Pilon et son prolongement vers le sud sur une profondeur de 200 mètres au sud du boulevard Gouin Ouest.

Secteur B : De la rue Pilon et son prolongement vers le sud jusqu'à la limite Est de l'emprise projetée de l'autoroute 440 depuis la rivière des Prairies jusqu'à une profondeur de 200 mètres au sud de boulevard Gouin Ouest.

Secteur C : De la limite Est de l'emprise projeté de l'autoroute 440 jusqu'à l'avenue du Château-Pierrefonds depuis la rivière des Prairies jusqu'à une profondeur de 100 mètre au sud du boulevard Gouin Ouest.

- Secteur D :** De l'avenue du Château-Pierrefonds jusqu'au boulevard Saint-Charles.
- Secteur E :** Du boulevard Saint-Charles jusqu'au boulevard Jacques-Bizard.
- Secteur F :** Du boulevard Jacques-Bizard jusqu'au chemin de la Rive-Boisée et sa continuité par les boulevards Gouin Ouest et Saint-Jean.
- Secteur G :** Du chemin de la Rive-Boisée et sa continuité par les boulevards Gouin Ouest et Saint-Jean jusqu'au boulevard Des Sources.
- Secteur H :** Depuis le boulevard Des Sources jusqu'à l'intersection Est du boulevard Lalande avec le boulevard Gouin Ouest et sa continuité par la rue Suzanne.
- Secteur I :** Boulevard Gouin Ouest, depuis son intersection Est avec le boulevard Lalande et sa continuité avec la rue Suzanne jusqu'à la limite Est de l'arrondissement Pierrefonds-Senneville.
- Secteur J :** Secteur des rues Belair, Bellevue, Belmont, Belvédère et Le Boulevard tel que délimité au plan no 2 annexé au présent règlement et correspondant à la carte des secteurs d'ensemble urbain sur la carte du patrimoine bâti du plan d'urbanisme.
- Secteur K :** Secteur des rues Alexander, Anthony, Bonny, Godard, De la Station, Basswood et Cloverdale tel que délimité au plan no 3 annexé au présent règlement et correspondant à la carte des secteurs d'ensemble urbain sur la carte du patrimoine bâti du plan d'urbanisme.

Tableau 1 : Identification des bâtiments d'intérêt patrimonial selon leur nature

LIEUX DE CULTE, COUVENT, MONASTÈRE		
I-101, 9501, boulevard Gouin Ouest (Église Sainte-Suzanne)	I-107, 9451 à 9451A, boul. Gouin Ouest (Villa Saint-Martin)	G-84, 13140, rue Monk (Westminster Church)
H-89, 11075, boulevard Gouin Ouest (Église Ste-Marie-de-la-Paix)	D-40, 17151 à 17237, rue Sainte-Julie (Congrégation des Petites filles de Saint-Joseph)	E-42, 15556, rue Cabot (St. Michael and All Angels)
I-103, 9465 à 9467, boul. Gouin Ouest (Couvent des religieuses du Bon Pasteur)	G-83, 12301, rue Colin (Saint Barnabas Church)	E-43, 4320, rue Sainte-Anne (Église St. Thomas à Becket)
I-110, 9409, boulevard Gouin Ouest (Congregation of Notre-Dame Visitation)	G-87, 12450, rue Gascon (Église Saint-David)	
ÉDIFICES SCOLAIRES		
G-69, 12567, boulevard Gouin Ouest (Vieille école - garderie maintenant)	H-98, 4770, boulevard Lalande (École Perce-Neige)	H-99, 4770, rue Pierre-Lauzon (École Harfang-des-Neiges, Pavillon Lauzon)
F-53, 14385, boulevard Gouin Ouest (École Saint-Gérard)	G-87, 13350, rue Purcell (École Hébert-Purcell)	G-90, 5005, rue Valois (École Murielle-Dumont)
G-86, 5060, boulevard Des Sources (Riverdale High School)	I-112, 4901, rue du Collège-Beaubois (Collège Beaubois)	
HABITATIONS		
I-105, 9460, boulevard Gouin Ouest	G-60, 13533, boulevard Gouin Ouest	B-13, 19806, boulevard Gouin Ouest
G-81, 11769, boulevard Gouin Ouest	G-57, 13850, boulevard Gouin Ouest (Maison Edgar C.-Budge)	A-11, 20392, boulevard Gouin Ouest
G-80, 11770, boulevard Gouin Ouest	F-52, 14399, boulevard Gouin Ouest	A-10, 20452, boulevard Gouin Ouest
G-79, 11893, boulevard Gouin Ouest	F-50, 14448, boulevard Gouin Ouest	A-9, 20610, boulevard Gouin Ouest
G-75, 12150, boulevard Gouin Ouest	F-45, 14784, boulevard Gouin Ouest (Maison Joseph-Théorêt)	A-8, 20752, boulevard Gouin Ouest (Maison Jacques-Poudrier dit Lavigne)
G-73, 12449, boulevard Gouin Ouest	D-36, 18191-18195, boul. Gouin Ouest	A-4, 21285, boulevard Gouin Ouest
G-68, 12584, boulevard Gouin Ouest	D-35, 18198, boulevard Gouin Ouest	
G-67.1, 12661, boulevard Gouin Ouest	C-32, 18395, boulevard Gouin Ouest (Maison Toussaint-Legault dit Deslauriers)	
G-67, 12662, boulevard Gouin Ouest	C-30, 18639, boulevard Gouin Ouest (Maison Augustin-Brisebois)	
G-66, 12679, boul. Gouin Ouest (Maison Charles-Richer dit Louveteau)	B-18, 19530, boulevard Gouin Ouest (Le Petit Fort)	
G-65, 12773, boulevard Gouin Ouest	B-17, 19715, boulevard Gouin Ouest	
G-63, 12910, boulevard Gouin Ouest	B-16, 19717, boulevard Gouin Ouest	
G-62, 12940, boulevard Gouin Ouest	B-15, 19791 à 19793, boulevard Gouin Ouest	
G-61, 13418, boulevard Gouin Ouest	B-14, 19803, boulevard Gouin Ouest	

Les adresses en caractère gras correspondent à des bâtiments d'intérêt exceptionnel.

71.1 Protection du patrimoine bâti, des paysages et mise en valeur de la voie panoramique

Objectif

Assurer la sauvegarde du caractère architectural, historique et paysager unique de l'arrondissement et de la Ville par la préservation et la mise en valeur de ses éléments patrimoniaux, de ses paysages et de ses aménagements.
Harmoniser et intégrer les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements au contexte existant.

Critères

Dans tous les secteurs, les critères suivants s'appliquent aux bâtiments identifiés au tableau 1, aux nouvelles constructions et aux terrains vacants bordant le boulevard Gouin Ouest:

1. **CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT, MODIFICATION OU AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT EXISTANT IDENTIFIÉ**
 - a) Le caractère champêtre du milieu naturel dans lequel le bâtiment se situe ou doit s'insérer doit être respecté;
 - b) La topographie naturelle des lieux doit être maintenue en minimisant le remblayage ou l'excavation;
 - c) L'implantation du bâtiment principal et des bâtiments accessoires ne doivent pas affecter l'intimité des propriétés voisines;
 - d) L'implantation du bâtiment doit prendre en considération l'impact de son insertion sur les dégagements visuels existants de même que sur l'éclairage;
 - e) L'implantation du bâtiment en retrait par rapport au chemin, et respecter la hauteur maximale permise;
 - f) L'utilisation, autant que possible, des matériaux naturels comme la pierre, la brique ou le bois s'harmonisant avec les matériaux des propriétés voisines, y compris les clôtures et les autres aménagements paysagers;
 - g) Pour un agrandissement, l'utilisation de matériaux dans la construction d'un mur ou d'un toit autres que ceux utilisés pour le bâtiment lui-même devrait être évitée.
2. **L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER**
 - h) Conserver intégralement les murs ou clôtures existantes qui présentent un intérêt patrimonial, et les entretenir tout en gardant la même forme, les mêmes matériaux naturels, etc.
 - i) Minimiser les allées véhiculaires et les aires de stationnement et autres surfaces asphaltées ou autrement pavées;

- j) Conserver le plus grand nombre possible d'arbres matures, et dans le cas où il est nécessaire d'en couper, de replanter par la suite le long de la façade donnant sur le boulevard;
- k) Durant les travaux de construction, des mesures doivent être prises pour protéger les arbres et leurs racines;
- l) Abattre le moins d'arbres possible sur le terrain, surtout les arbres en cour avant, et maintenir la végétation et les arbres qui bordent la rue, surtout ceux qui font partie d'alignement d'arbres;
- m) Toute coupe d'arbres doit faire l'objet, aux fins d'approbation, d'un plan localisant les arbres existants et les arbres à couper;
- n) Maintenir le caractère végétal dominant des terrains et des berges;
- o) Aucune enseigne publicitaire n'est autorisée sur les maisons, sur les terrains ou sur des poteaux sauf celles permises en vertu du règlement de zonage;
- p) Entretien et aménager les entrées charretières;
- q) Essayer autant que possible de dissimuler les fils électriques trop évidents le long du boulevard Gouin Ouest.

3. LA COUR AVANT

- r) Aménager les cours avants de façon à renforcer et rimer avec le caractère champêtre du secteur en question;

4. LES VUES

- s) L'implantation ou la configuration d'un projet de construction ou d'agrandissement doit être choisie en cherchant à maintenir ou à créer des vues sur le lac des Deux Montagnes ou la rivière des Prairies en tenant compte de la végétation et des niveaux de terrain existants et projetés;
- t) La qualité des points de vue sur l'eau ou sur des éléments du paysage visibles au-delà du plan d'eau tels une île, des rapides, une montagne, un clocher doit également être prise en considération de manière à privilégier leur mise en valeur;

5. LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT EXCEPTIONNEL (Bâtiments en caractères gras du tableau 1)

En plus de critères énumérés aux points 1, 2, 3 et 4 de l'article 71.1, s'ajoutent les critères suivants :

- u) Les bâtiments doivent être restaurés selon les standards les plus élevés;
- v) Des corrections peuvent être effectuées sur le bâtiment dans le but de lui rendre sa valeur d'origine, ou son style architectural d'origine.
- w) Les modifications fondamentales portées sur le style architectural, la forme du volume et du toit, les matériaux de construction ou de revêtement, la position et les dimensions ainsi que le nombre d'ouverture

(des fenêtres et des portes), de même que les ajouts susceptibles d'affecter les caractéristiques du bâtiment, sont inacceptables;

- x) Les travaux d'agrandissement d'un bâtiment exceptionnel doivent se réaliser de manière à assurer l'intégration au bâtiment-même et à son milieu d'insertion;
- y) Les ajouts seront autorisés à la condition qu'ils n'écrasent pas le bâtiment principal et ne créent pas une fausse impression d'authenticité étant de conception contemporaine tout en n'affectant aucun élément caractéristique de l'architecture d'origine;
- z) La reconstitution d'un élément manquant doit être basé sur une preuve historique, iconographique ou physique. Tout élément de remplacement devra être identique pour en ce qui est du matériau, de la forme, de la couleur, à la texture et aux détails;
- aa) La démolition ne doit être permise que si le bâtiment est dans un état de dégradation avancée et irrécupérable.

6. LES ENSEMBLES URBAINS D'INTÉRÊT

Pour les secteurs J et K, en plus des critères énoncés aux points 1, 2, 3 et 4 de l'article 71.1, de manière à sauvegarder le caractère particulier de ces ensembles urbains, on devra considérer également les critères suivants :

- bb) La forme et le gabarit des nouvelles constructions et des transformation de bâtiments dans le secteur doivent s'intégrer avec les constructions existantes;
- cc) La hauteur des bâtiments et le nombre d'étages s'intègrent avec les bâtiments du secteur;
- dd) La plantation d'arbres et d'arbustes est encouragée.

71.2

Intégration des bâtiments

Objectif

Assurer l'intégration des bâtiments au contexte particulier du boulevard Gouin Ouest qui donne à l'arrondissement et à la ville son identité.

Critères

Dans tous les secteurs, un projet de construction ou d'agrandissement sur un terrain qui borde le boulevard Gouin Ouest doit être intégré au contexte dans lequel il s'insère lorsqu'il est visible de ce boulevard. À cette fin, le projet doit :

- Tenir compte des caractéristiques urbaines, architecturales et patrimoniales qui s'y trouvent dans le but d'y être compatible et d'en maintenir la valeur d'ensemble;

- Exprimer qu'il fait partie de son milieu en s'adaptant aux caractéristiques principales existantes que sont la typologie, la hauteur, la largeur, l'alignement, les modes et les taux d'implantation, les niveaux d'accès et les éléments architecturaux dominants des bâtiments;
- Être conçu avec l'intention de s'inscrire en continuité dans son milieu tout en s'en distinguant en accord avec le caractère, l'homogénéité et les usages qui s'y trouvent;
- Chercher à maintenir ou rehausser la qualité architecturale des bâtiments, des aménagements extérieurs et des enseignes commerciales.

Dans le cas où un projet est situé sur un tronçon du boulevard Gouin Ouest où les bâtiments ne sont pas intégrés entre eux, le projet doit tenir compte des critères suivants :

- Le projet doit contribuer à atténuer les irrégularités de hauteurs et d'alignement entre les bâtiments en se basant sur les caractéristiques communes du tronçon et sur les caractéristiques des bâtiments ayant le plus d'intérêt architectural ou participant le plus favorablement à la qualité du paysage et de l'encadrement urbain;
- Le projet doit également chercher à mettre en valeur les bâtiments, les marques d'occupations antérieures du territoire et les éléments naturels d'intérêt qui se trouvent encore dans le secteur ou le tronçon.

Dans tous les cas, un projet de construction ou d'agrandissement doit privilégier :

- Le mode d'implantation des bâtiments et les marges latérales;
- Les parements de pierre ou de brique.

72. Terrain situé à la limite de deux arrondissements

Un projet de construction ou d'agrandissement situé sur un terrain adjacent à une limite arrière d'un terrain où l'habitation est permise dans un autre arrondissement et dont la hauteur excéderait de plus de la moitié la hauteur maximale permise dans l'autre arrondissement doit respecter les critères suivants.

72.1 Le contrôle des nuisances à la source

Objectifs

Réduire les nuisances liées aux hauteurs des bâtiments situés à la limite d'un arrondissement.

Critères

Un projet de construction ou d'agrandissement situé sur un terrain adjacent à une limite arrière d'un terrain où l'habitation est permise dans un autre arrondissement et dont la hauteur excéderait de plus de la moitié la hauteur maximale permise dans l'autre arrondissement doit tendre à ne pas créer un impact supérieur et doit tenir compte des critères suivants :

- Le recul des étages excédentaires ou de l'ensemble du bâtiment par rapport à la limite de l'arrondissement ou la forme des toits tient compte de la course du soleil de manière à tendre à ne pas augmenter les impacts aux niveaux de l'ensoleillement et de l'éclairage;
- L'augmentation des marges latérales entre les bâtiments projetés et les variations des implantations du mur arrière ou de la hauteur du bâtiment permettant de créer ou de maintenir des dégagements visuels vers le ciel ou entre les bâtiments qui contribuent, avec le pourcentage de la fenestration et la teinte des parements, à atténuer l'impact du projet;
- L'entreposage extérieur est dissimulé derrière un écran opaque constitué préférentiellement d'éléments végétaux de manière à ne pas être visible d'un terrain qui lui est adjacent dans un autre arrondissement, lorsque l'habitation est permise sur ce terrain;
- Si le projet est source d'émissions de poussières, d'odeurs, de fumées, de vibration, de lumière ou de bruits ou les effets de la circulation des véhicules sur ce terrain, inhérent à ce projet, ces sources de nuisance doivent être limitées lorsque le projet fait face à un terrain à vocation résidentielle dans un autre arrondissement.

72.2 Intégration générale des projets

Un projet de construction neuve, d'agrandissement, de rénovation, d'aménagement ou une enseigne doit respecter les objectifs et critères suivants lorsque le projet ou l'enseigne se trouve sur un terrain situé à la limite de deux arrondissements.

Objectif

Assurer l'harmonisation des bâtiments, aménagements et enseignes.

Critères

Dans le cas où un projet est situé sur un terrain bordant une voie publique donnant accès de chaque côté à un terrain et qu'une limite d'arrondissement fait face à ce terrain, le longe ou le traverse, le projet doit tenir compte des critères suivants :

- Le projet doit contribuer à maintenir ou rehausser le caractère de la voie publique commune en cherchant à atténuer les disparités entre les arrondissements tout en étant cohérent avec le caractère de l'arrondissement dans lequel il se trouve;
- Le projet doit prendre en considération les bâtiments situés en face ou à côté dans l'autre arrondissement lorsque ces bâtiments sont représentatifs des bâtiments situés dans cet arrondissement ou lorsqu'ils ont une valeur architecturale ou patrimoniale. Dans le cas contraire, les

dispositions réglementaires affectant ces terrains doivent servir de guide à l'établissement de la compatibilité.

- Le projet doit être compatible quant à la hauteur, l'alignement, au mode d'implantation, à l'aménagement de la cour avant, à la localisation des accès aux aires de stationnement, aux parement et aux enseignes avec le bâtiment et le secteur situés en face ou à côté et avec les dispositions en vigueur, dans l'autre arrondissement».

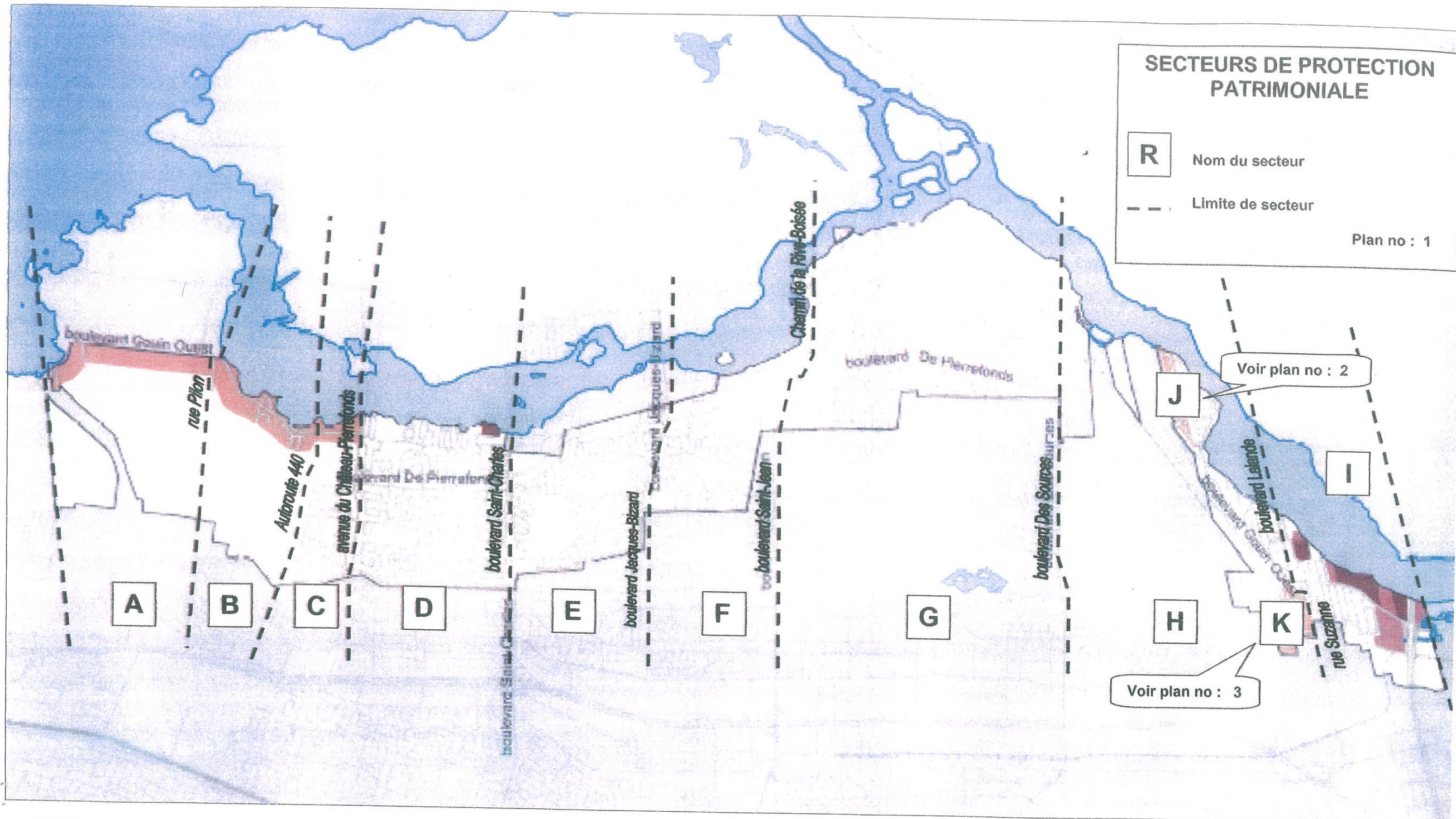
73. Le stationnement pour vélos

Lors de la construction, de l'agrandissement ou du changement d'usage d'un bâtiment autre que résidentiel, il doit être prévu des espaces suffisants de stationnement pour vélos aménagés de façon sécuritaire.

SECTEURS DE PROTECTION PATRIMONIALE

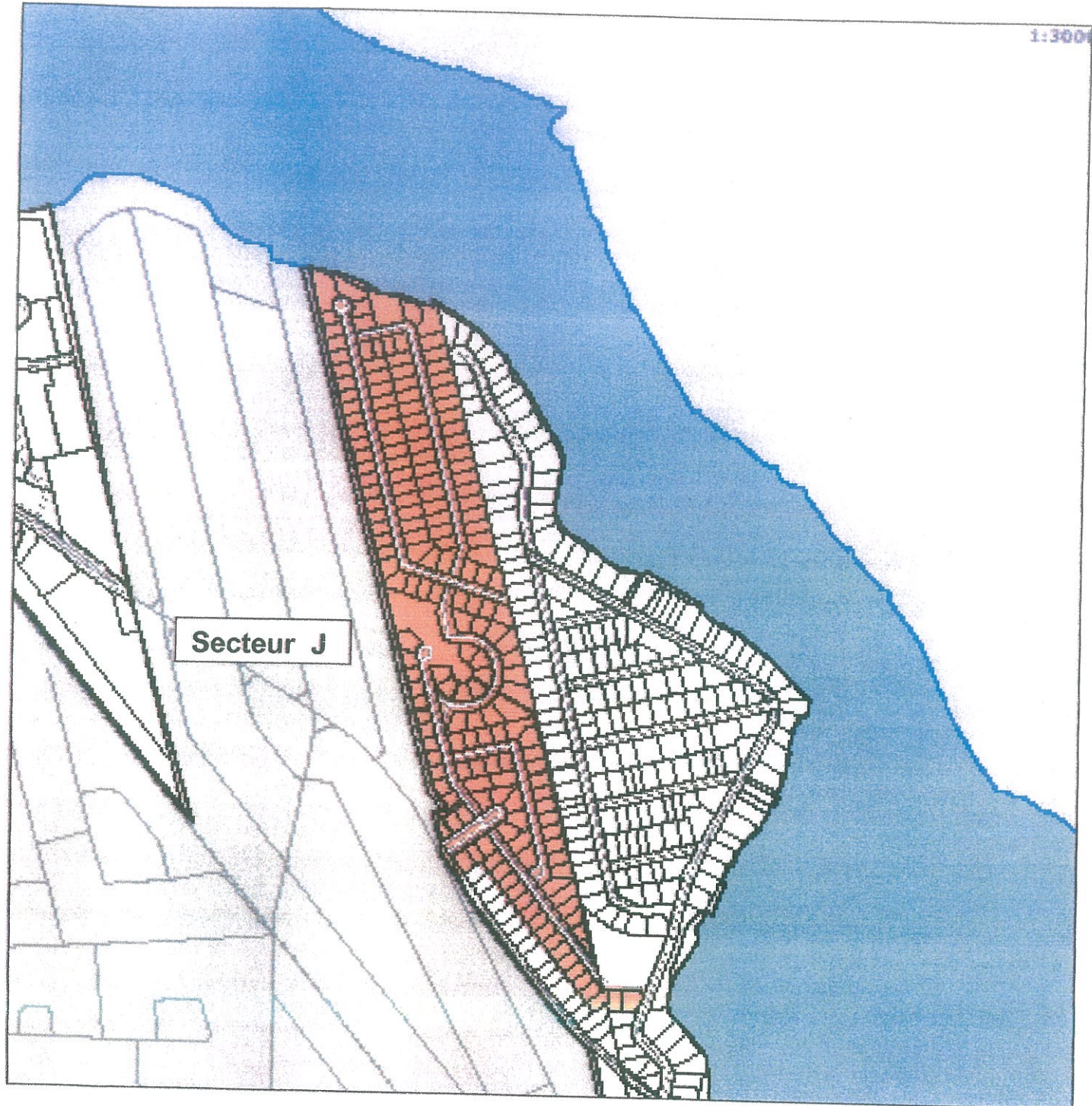
- R** Nom du secteur
- Limite de secteur

Plan no : 1



Voir plan no : 2

Voir plan no : 3



SECTEUR DE PROTECTION PATRIMONIALE

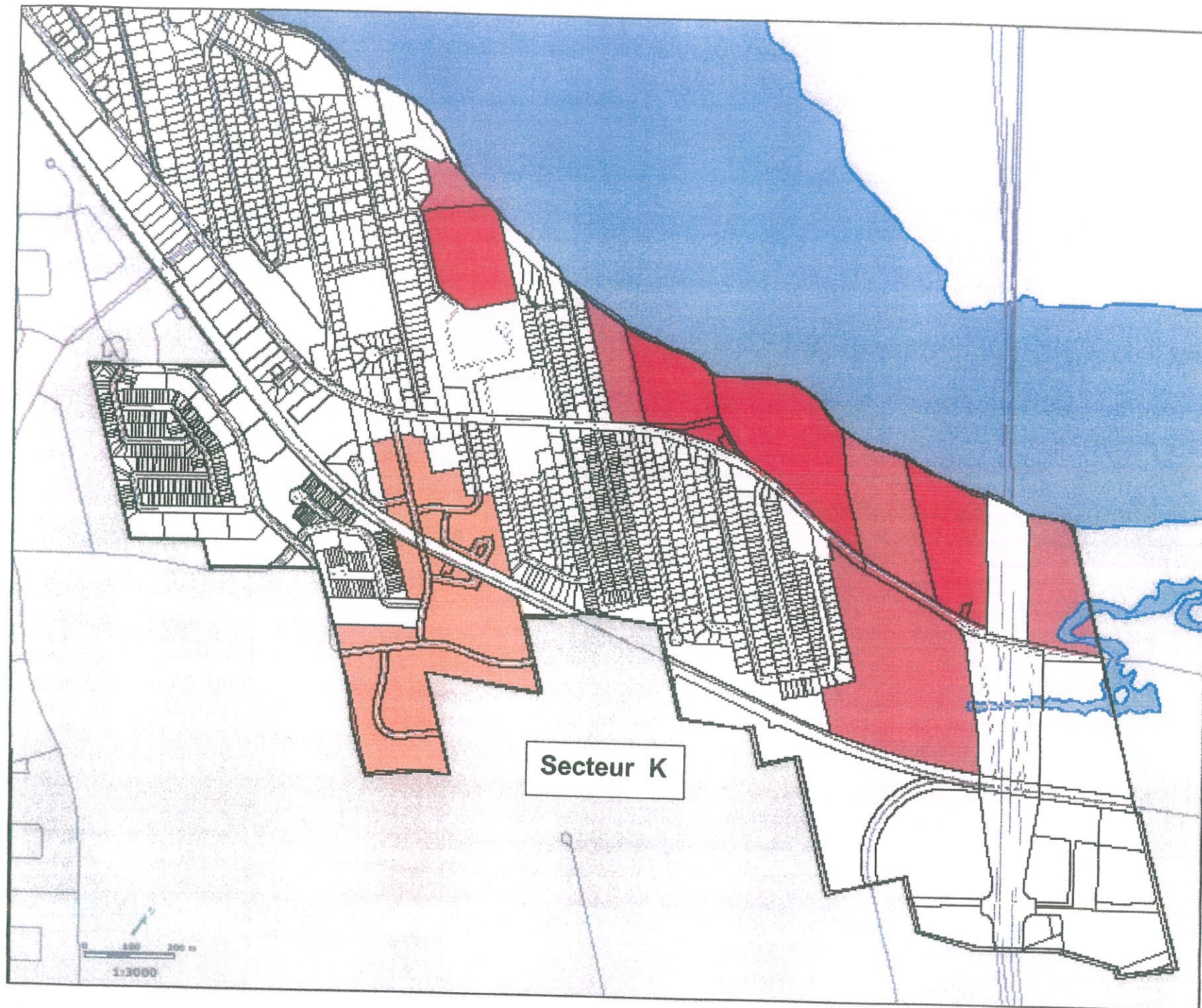
 **SECTEUR J**

Ensemble urbain d'intérêt
Secteur des rues :

Belair
Belmont
Belvédère
Le Boulevard

Ce plan fait partie intégrante du règlement
No _____

Plan no : 2



SECTEUR DE PROTECTION PATRIMONIALE

 **SECTEUR K**

Ensemble urbain d'intérêt
Secteur des rues :

Alexander
Anthony
Bonny
Godard
De la Station
Basswood
Cloverdale

Ce plan fait partie intégrante du règlement
No _____