

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX

RÈGLEMENT NUMÉRO 97-851

**RÈGLEMENT SUR LA PRODUCTION
DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'EN-
SEMBLE (P.A.E.) DE DOLLARD-DES-
ORMEAUX**

Adopté par le Conseil de la Ville de
Dollard-des-Ormeaux le 13 mai 1997 et
subséquemment modifié.

**BY-LAW CONCERNING THE PRO-
DUCTION OF COMPREHENSIVE DE-
VELOPMENT PROGRAMMES (C.D.P.)
OF DOLLARD-DES-ORMEAUX**

Adopted by the Council of Ville de
Dollard-des-Ormeaux on May 13, 1997
and subsequently amended.

MODIFICATIONS / AMENDMENTS

98-851-1, 99-851-2, 99-851-3, 00-851-4
RCA06-2002-851-5, RCA06-2002-851-6, RCA06-2002-851-7,
RCA06-2004-851-8, R-2006-851-9, R-2008-851-10 et
R-2009-851-11

AVIS

Cette codification administrative n'a pas
été adoptée officiellement par le Conseil
municipal. Elle a été compilée le
13 octobre 2009 par la greffière adjointe
pour faciliter la lecture des textes. Le
texte officiel se trouve dans le règlement
original et ses modifications.

NOTICE

This consolidation has not been officially
adopted by the Municipal Council. It has
been compiled on October 13, 2009 by
the Assistant City Clerk in order to
facilitate the reading of the texts. The
official text is to be found in the text of
the original by-law and each of its
amendments.

CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU / CONSOLIDATION OF

RÈGLEMENT / BY-LAW 97-851

**RÈGLEMENT SUR LA PRODUCTION
DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.) DE DOLLARD-DES-ORMEAUX**

ATTENDU que la Ville de Dollard-des-Ormeaux peut adopter un règlement qui lui permet d'exiger dans une zone, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement d'ensemble de cette zone;

ATTENDU qu'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance ordinaire du Conseil tenue le 11 mars 1997 :

À UNE SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX, TENUE À L'HÔTEL DE VILLE, 12001 BOULEVARD DE SALABERRY, DOLLARD-DES-ORMEAUX, QUÉBEC, LE MARDI 13 MAI 1997, CONVOQUÉE POUR 19H30 À LAQUELLE ÉTAIENT PRÉSENTS :

Monsieur Edward Janiszewski, maire

Conseillères et

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

M. W.W. Lancaster, Directeur général
Mme Susan McKercher, greffière

Il est décrété et statué par le règlement numéro 97-851 comme suit :

BY-LAW CONCERNING THE PRODUCTION OF COMPREHENSIVE DEVELOPMENT PROGRAMMES (C.D.P.) OF DOLLARD-DES-ORMEAUX

WHEREAS Ville de Dollard-des-Ormeaux may adopt a by-law which permits it to require for a zone, when a request for the amendment of planning by-laws is made, the production of a comprehensive development programme of the said zone;

WHEREAS a notice of motion of the present By-law was given at a regular sitting of Council on March 11, 1997:

AT A REGULAR SITTING OF THE COUNCIL OF VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX, HELD AT THE TOWN HALL, 12001 DE SALABERRY BOULEVARD, DOLLARD-DES-ORMEAUX, QUÉBEC, ON TUESDAY, MAY 13, 1997 SCHEDULED FOR 7:30 P.M. AT WHICH WERE PRESENT:

Mr. Edward Janiszewski, Mayor

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

Mr. W.W. Lancaster, Director General
Mrs. Susan McKercher, Town Clerk

It is ordained and enacted by By-law No. 97-851 as follows:

CHAPITRE 1

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET
INTERPRÉTATIVES**

SECTION I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1 : PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.

ARTICLE 1.2 : TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé "RÈGLEMENT SUR LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.) DE DOLLARD-DES-ORMEAUX."

**ARTICLE 1.3 : TERRITOIRE ASSUJET-
TI AU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à toutes les parties de territoire identifiées au plan de zonage de la Ville comme devant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme.

**ARTICLE 1.4 : PERSONNES TOU-
CHÉES PAR LE RÈGLEMENT**

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

**ARTICLE 1.5 : LE RÈGLEMENT ET
LES LOIS**

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

CHAPTER 1

**DECLARATORY AND
INTERPRETATIVE PROVISIONS**

DIVISION I

DECLARATORY PROVISIONS

SECTION 1.1: PREAMBLE

The preamble of the present by-law forms an integral part hereof.

SECTION 1.2: TITLE OF THE BY-LAW

The present by-law is entitled: "BY-LAW CONCERNING THE PRODUCTION OF COMPREHENSIVE DEVELOPMENT PROGRAMMES (C.D.P.) OF DOLLARD-DES-ORMEAUX."

**SECTION 1.3: TERRITORY SUB-
JECTED TO THE BY-LAW**

The present by-law shall apply to all parts of the territory identified in the Zoning Plan of the Town as being subject to the production of a comprehensive development programme upon application for an amendment to the planning by-laws.

**SECTION 1.4: PERSONS AFFECTED
BY THE BY-LAW**

The present by-law shall affect any public or private corporation and any individual.

**SECTION 1.5: THE BY-LAW AND THE
ACTS**

No section of the present by-law shall withdraw any person from the application of an Act of Canada or an Act of Quebec.

ARTICLE 1.6 : VALIDITÉ

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

SECTION II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.7 : RÈGLES D'INTERPRÉTATION ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou entre les dispositions du présent règlement et d'un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

ARTICLE 1.8 : FORMES D'EXPRESSION HORS TEXTE

Les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.

SECTION 1.6: VALIDITY

The Council decrees the present by-law as a whole and also chapter by chapter, section by section, subsection by subsection and paragraph by paragraph, so that if a chapter, a section, a subsection or a paragraph of this by-law was or should be declared invalid by the Court or other instances, the other provisions of the present by-law would continue to apply.

DIVISION II

INTERPRETATIVE PROVISIONS

SECTION 1.7: RULES OF INTERPRETATION BETWEEN GENERAL AND SPECIFIC PROVISIONS

In the case of incompatibility or irreconcilable disagreement between provisions of the present by-law, or between the present by-law and any other by-law, the specific provision shall prevail over the general.

When a restriction or prohibition in the present by-law or one of its provisions is incompatible with or in contradiction to any other by-law, the most restrictive or prohibitive provision shall apply, unless there is some indication to the contrary.

SECTION 1.8: FORMS OF EXPRESSION OTHER THAN THE TEXT ITSELF

The tables, diagrams, plans, sketches, charts, graphics, symbols or other forms of expression other than the text itself contained in the by-law shall form integral parts thereof for all intents and purposes. In case of contradiction between the text itself and the tables, diagrams, plans, sketches, charts, graphics, symbols or other forms of expression other than the text itself, the text shall prevail.

ARTICLE 1.9 : UNITÉS DE MESURES

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international. Une correspondance en mesure anglaise approximative peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures anglaises.

ARTICLE 1.10 : DÉFINITIONS

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

Comité : le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Dollard-des-Ormeaux.

Conseil : le conseil de la Ville de Dollard-des-Ormeaux.

Destination commerciale: L'utilisation de l'espace dans un Bâtiment pour des Commerces de détails ou des Restaurants.

Directeur: Le directeur général de la Ville ou son représentant dûment autorisé.

P.A.E. : (Plan d'aménagement d'ensemble) Plan détaillé, préparé pour l'ensemble d'une zone illustrant les utilisations du sol, les densités d'occupation du sol, les voies de circulation et tout autre élément pertinent à la compréhension d'un projet de développement urbain.

Ville : la Ville de Dollard-des-Ormeaux

SECTION 1.9: UNITS OF MEASUREMENT

All the dimensions, measures and surface areas mentioned in the present by-law are expressed in international units of measurement. A corresponding approximative English measure may appear between parentheses. However, the system of international units of measurement shall take precedence of the English measures.

SECTION 1.10: DEFINITIONS

In the present By-law, unless the context otherwise requires, the following expressions shall mean:

Committee: The Planning Advisory Committee of Ville de Dollard-des-Ormeaux.

Council: The Council of Ville de Dollard-des-Ormeaux.

Commercial occupancy: The use of space within a Building for retail stores or Restaurants.

Director: The Director General of the Town or his duly authorized representative.

C.D.P.: (Comprehensive Development Programme) A detailed plan, prepared for an entire zone showing the land uses, land use densities, thoroughfares, and any other element which is deemed necessary to provide an understanding of an urban development project.

Town: Ville de Dollard-des-Ormeaux

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUS
LES TERRITOIRES ASSUJETTIS À LA
PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNA-
GEMENT D'ENSEMBLE

SECTION I

PROCÉDURES

ARTICLE 2.1 : OBLIGATION DE PRO-
DUIRE UN PLAN D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE

Pour les territoires visés au présent règlement, la production d'un plan d'aménagement d'ensemble est obligatoire lorsqu'une modification aux règlements d'urbanisme est demandée.

ARTICLE 2.2 : DEMANDE ADRESSÉE
AU DIRECTEUR

Toute personne désirant faire modifier les règlements d'urbanisme dans une des zones assujetties au présent règlement doit soumettre sa demande par écrit au Directeur. La demande doit être accompagnée d'un plan d'aménagement répondant aux exigences du présent règlement et du paiement des frais au montant de mille cinq cents dollars (1 500 \$) requis aux fins de l'étude de la demande et de l'avis public prévu au présent règlement.

ARTICLE 2.3 : VÉRIFICATION DE LA
PROPOSITION

Le Directeur doit s'assurer que toutes les informations exigées par le présent règlement sont incluses dans la proposition du P.A.E.

CHAPTER 2

PROVISIONS COMMON TO ALL THE
TERRITORIES SUBJECT TO THE
PRODUCTION OF A COMPREHEN-
SIVE DEVELOPMENT PROGRAMME

DIVISION I

PROCEDURES

SECTION 2.1: OBLIGATION TO PRO-
DUCE A COMPREHENSIVE DEVE-
LOPMENT PROGRAMME

For the territories referred to in the present by-law, the production of a comprehensive development programme shall be obligatory when an amendment to the planning by-laws is requested.

SECTION 2.2: TRANSMISSION OF A
PROPOSAL OF A COMPREHENSIVE
DEVELOPMENT PROGRAMME

Any person who wishes to have the Planning By-laws changed in one of the zones covered by the present by-law shall submit his application in writing to the Director. The application shall be accompanied by a development programme which meets the requirements of the present by-law, and by the payment of a fee of one thousand five hundred dollars (1 500 \$) for the study of the application and for the public notice provided for in the present by-law.

SECTION 2.3: VERIFICATION OF THE
PROPOSAL

The Director shall make sure that all the information required by the present by-law is included in the proposal of the C.D.P.

**ARTICLE 2.4 : DEMANDE SOUMISE
AU COMITÉ**

Dès que la demande est dûment complétée, que le P.A.E. a été préparé et que les frais ont été payés, le Directeur transmet la demande au Comité. Le Comité, après étude de la demande, recommande au conseil son approbation ou son rejet. Si le Comité estime qu'il ne peut recommander l'approbation du P.A.E., il peut suggérer au requérant les modifications souhaitées. Le requérant peut alors présenter une nouvelle demande au Directeur qui la soumet de nouveau au Comité.

ARTICLE 2.5 : DÉCISION DU CONSEIL

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité, le conseil approuve ou refuse par résolution le P.A.E. qui lui est présenté. Une copie de cette résolution est transmise au requérant.

ARTICLE 2.6 : CONDITIONS D'APPROBATION PAR LE CONSEIL

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un P.A.E., que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- 1° prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- 2° réalisent le plan dans le délai qu'il impartit;
- 3° fournissent les garanties financières qu'il détermine.

ARTICLE 2.7 : EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'approbation d'un P.A.E. par le Conseil ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter une demande d'opération cadastrale, une demande de permis de construction, ni d'accepter la cession des rues proposées au plan, ni de décréter leur ouverture, ni de prendre à sa charge les frais d'entretien.

SECTION 2.4: APPLICATION SUBMITTED TO THE COMMITTEE

As soon as the application is duly completed, the C.D.P. prepared and the fees paid, the Director shall forward the application to the Committee. After studying the application, the Committee shall recommend to Council its approval or rejection of the plan. If the Committee feels that it cannot recommend approval of the C.D.P., it may suggest desired changes to the applicant. The applicant may then present a new proposal to the Director who shall submit it again to the Committee.

SECTION 2.5: DECISION OF COUNCIL

After hearing the Committee's view, Council shall approve or refuse by resolution the C.D.P. presented to it. A copy of the resolution shall be sent to the applicant.

SECTION 2.6: CONDITIONS FOR THE APPROVAL OF COUNCIL

The Council may require, as a condition of approval of a C.D.P., that the owners of the immovables situated in the zone contemplated in the programme:

- 1° assume the cost of certain components of the programme, particularly of infrastructure and public services;
- 2° implement the programme within the time it prescribes;
- 3° furnish such financial guarantees as it determines.

SECTION 2.7: EFFECT OF THE APPROVAL OF A COMPREHENSIVE DEVELOPMENT PROGRAMME

The approval by the Council of a C.D.P. shall not constitute for the Town an obligation to accept a request for a cadastral operation, or a building permit, or to accept the transfer of streets proposed in the plan, or to decree their opening, or to assume the maintenance expenses.

ARTICLE 2.8 : MODIFICATION DE LA
RÉGLEMENTATION D'URBANISME

Lorsqu'un P.A.E. a été approuvé par résolution, le Conseil peut, sous réserve des articles pertinents de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement ayant pour objet de modifier la réglementation d'urbanisme pour y inclure le P.A.E.

SECTION II

ÉLÉMENTS DU PLAN ET
DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

ARTICLE 2.9 : ÉLÉMENTS DU PLAN

Le P.A.E. doit comprendre les éléments suivants :

- 1° la date, l'échelle et le nord géographique;
- 2° le cadastre identifié conformément à la Loi sur le cadastre;
- 3° les servitudes existantes et requises;
- 4° les niveaux du terrain existants et proposés, en fonction d'un repère géodésique approuvé (équidistance des courbes de niveau : deux mètres (2 m) ou moins);
- 5° le mode de drainage des eaux de surface, des systèmes de rétention d'eau et de disposition des eaux usées;
- 6° la localisation des réseaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution;
- 7° la superficie des espaces verts et la localisation des arbres matures existants et ceux à déplacer ou à abattre;

SECTION 2.8: AMENDMENTS TO
PLANNING BY-LAWS

When a C.D.P. has been approved by resolution, the Council may, subject to the applicable Sections of the Act Respecting Land Use Planning and Development, adopt a by-law amending planning by-laws so as to include the C.D.P.

DIVISION II

COMPONENTS OF THE
PROGRAMME AND ATTACHED
DOCUMENTS

SECTION 2.9: COMPONENTS IN THE
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT
PLAN

C.D.P. shall include the following components:

- 1° the date, scale and the north point;
- 2° the cadastral identification in accordance with the Cadastre Act;
- 3° the existing and required servitudes;
- 4° the existing and proposed contours of the land based on an approved geodesic marker (distance between contour lines: two metres (2 m) or less);
- 5° the method of drainage of surface waters, of water retention and of disposal of waste waters;
- 6° the location of the water main and sewer systems and of the electrical, gas, telecommunication and cable networks;
- 7° the area of green spaces and the location of mature trees, and those to be moved or cut down;

- | | |
|---|--|
| 8° le tracé et l'emprise des rues projetées et leur rattachement aux rues existantes ou projetées à l'extérieur de la zone; | 8° the layout and rights-of-way for proposed streets and their connection to the existing or proposed street network outside the zone; |
| 9° les sentiers piétons, les voies de circulation automobile et les voies pour véhicules d'urgence; | 9° the pedestrian walkways, automobile thoroughfares and lanes for emergency vehicles; |
| 10° le lotissement projeté; | 10° the proposed subdivision; |
| 11° l'implantation détaillée de tous les bâtiments prévus au plan; | 11° a detailed site plan for all buildings proposed in the plan; |
| 12° le bordereau détaillé de l'utilisation du sol proposé indiquant en mètres carrés et en pourcentage : | 12° a detailed statement of the proposed land use showing, in square metres and in percentages: |
| a) les aires affectées à chaque usage; | a) the areas allocated for each use; |
| b) les densités d'occupation du sol; | b) land use densities; |
| c) le pourcentage des espaces verts; | c) the percentage of green spaces; |
| d) le ratio de stationnement pour chaque usage; | d) the parking ratio for each use; |
| e) tout autre élément quantitatif pertinent; | e) any other pertinent quantitative component; |
| 13° les esquisses préliminaires complètes de tous les bâtiments prévus au plan; | 13° complete preliminary sketches of all the buildings proposed in the plan; |
| 14° le plan d'aménagement des espaces libres; | 14° the development plan for open spaces; |
| 15° le plan d'aménagement des aires de stationnement intérieur et extérieur; | 15° the development plan for interior and exterior parking areas; |
| 16° la nature, l'emplacement et le type des espaces, équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire; | 16° the nature, sitting, and type of spaces, facilities and infrastructure intended for community use; |
| 17° la nomenclature des travaux prévus, leurs coûts approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés; | 17° the naming of proposed works, the approximate costs of development and a list of the organizations involved; |

18° les modalités de participation du promoteur à la mise en place des infrastructures requises pour desservir le projet.

18° the method of participation of the developer in the setting up of the infrastructures required for the servicing of the project.

ARTICLE 2.10 : DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

SECTION 2.10: ACCOMPANYING DOCUMENTS

Les documents suivants en quatre (4) exemplaires doivent accompagner un P.A.E. lors de sa soumission au Directeur :

When a C.D.P. is submitted to the Director, the following documents, in four (4) copies, must be submitted along with it:

1. Un plan identifiant les zones concernées.
2. Un plan de cadastre du terrain existant et de tout lot ou de toute rue adjacents.
3. Un plan masse guide, à une échelle minimale de 1:1000, illustrant les bâtiments et autres éléments prévus dans les zones concernées ainsi que sur tout terrain contigu.
4. La volumétrie et le gabarit du cadre bâti et du cadre à être bâti pour fins de consultation.

1. A plan identifying the zones concerned.
2. A cadastral plan of the existing land and of any adjacent lot or street.
3. A mass guide plan, on a scale of at least 1:1000, illustrating the buildings and other components planned for the zones concerned as well as for any adjacent land.
4. The volumetry and outline of the built surroundings and the projected changes for purposes of consultation.

CHAPITRE 3

CHAPTER 3

EXIGENCES APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES POUR LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

PROVISIONS SPECIFIC TO EACH TERRITORY SUBJECT TO THE PRODUCTION OF A COMPREHENSIVE DEVELOPMENT PROGRAMME

SECTION I

DIVISION I

Zone C-3b, secteur désigné

Zone C-3b, Designated Sector

3.1 : LIMITES DU SECTEUR

3.1: LIMITS OF SECTOR

Les limites du secteur affecté dans la zone C-3b apparaissent au plan 1 du présent règlement.

The limits of the designated sector in zone C-3b appear in plan 1 of the present by-law.

3.2 : CONDITIONS

3.2: CONDITIONS

Toute demande de modification des règlements d'urbanisme pour un projet de développement de plus de dix mille mètres carrés (10 000 m²) est assujettie à l'approbation préalable d'un P.A.E.

Any application for an amendment to the planning by-laws for a development project of more than ten thousand square metres (10 000 m²) shall be subject to the prior approval of a C.D.P.

3.3 : USAGES ET DENSITÉ

Les seuls usages qui peuvent être prévus par le P.A.E. sont des usages dans le cadre d'un ou de plusieurs bâtiments à occupation mixte et ce en conformité aux exigences suivantes :

- 1° Pas plus que 60% de la superficie totale ne sera utilisée pour des Commerces de vente au détail ou des Restaurants.
- 2° Pas moins que 40% de la superficie totale ne sera utilisée pour des bureaux d'administration ou d'affaires ou par des Établissements de services professionnels.
- 3° Les Établissements de services professionnels doivent occuper au moins 15% du rez-de-chaussée.
- 4° Les Restaurants ne peuvent occuper plus que 25% du rez-de-chaussée.
- 5° La superficie brute de plancher minimum pour les Commerces de vente au détail est de 240 m².
- 6° Les Commerces de vente au détail et les Restaurants doivent être situés au rez-de-chaussée.
- 7° Le nombre maximum de Commerces de vente au détail est de cinq (5).
- 8° Le nombre maximum de locataires au rez-de-chaussée établi selon la formule suivante : un par 370 m² de superficie brute de plancher (rez-de-chaussée).

Les coefficients d'occupation du sol prévus par un P.A.E. ne doivent pas être au dessous de 0,3 et dépasser 1.0.

3.3: OCCUPANCIES AND DENSITIES

The only occupancies that may be provided for in the C.D.P. are occupancies within the framework of one or several mixed occupancy buildings conforming to the following specifications:

- 1° No more than 60% of the total area shall be used for Retail stores and Restaurants of any nature.
- 2° No less than 40% of the total area shall be used for administrative and business offices or Professional Service Establishments.
- 3° The ground floor must be composed of at least 15% Professional Services Establishments.
- 4° Restaurants may not occupy more than 25% of the ground floor.
- 5° Retail stores shall have a minimum gross floor area of 240 square metres.
- 6° Retail stores and Restaurants shall be limited to the ground floor.
- 7° The maximum number of Retail stores shall be five (5).
- 8° The maximum number of tenants on the ground floor shall be established on the basis of 1/370 square metres of gross floor area (ground floor).

The floor area ratio provided for in the C.D.P. shall not be less than 0.3 or greater than 1.0.

3.4 : OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

Les objectifs du P.A.E. sont :

- permettre la mise en valeur d'un secteur offrant un potentiel de développement intéressant;
- consolider le tissu urbain entre le boul. de Salaberry et la rue Lake;
- assurer que le bâtiment s'intégrera à un ensemble urbain marquant une transition entre les établissements commerciaux à faible densité au sud et les établissements de bureaux et d'appartements à haute densité potentielle au nord du boulevard St-Jean, tout en offrant de nouveaux espaces commerciaux pour des établissements à orientation régionale;
- minimiser l'impact sur les établissements de services avoisinants dans la Ville.

3.5 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation du P.A.E. sont les suivants :

- 1° L'aménagement, dans un premier temps, d'une partie des zones ne doit pas diminuer le potentiel de l'ensemble de la zone en créant des terrains inutilisables lors de l'aménagement de la zone prise dans son ensemble.
- 2° La ligne du bâtiment doit être située à au moins 15,24 m de toute rue.
- 3° Une tour de bureaux d'au moins 3 étages sera construite à un des bouts d'un Bâtiment à destinations mixtes.

3.4: OBJECTIVES

The objectives of the C.D.P. are the following:

- to allow to be developed a sector which has interesting development potential;
- to consolidate the urban fabric between boul. de Salaberry and Lake St.;
- to ensure that the building will serve within the context of a transitional urban ensemble between the low density commercial affectations to the south and the potentially higher density office and apartment affectations to the north of boul. St-Jean., while offering new commercial space for regional oriented establishments;
- to minimize impact on local existing service oriented businesses in the Town.

3.5: EVALUATION CRITERIA

The evaluation criteria for the C.D.P. are as follows:

- 1° The development of one part of the zones shall not, in the first instance, diminish the potential of the whole zone by creating unusable lots.
- 2° The building line shall be at least 15.24 metres from any street.
- 3° An office tower of at least 3 storeys shall be established at one end of a Mixed occupancy building.

- | | |
|---|--|
| 4° La forme du bâtiment sera établie de manière à être plus haute à chaque bout et la hauteur minimum du bâtiment sera de 4,88 m. | 4° The building's form shall be established in a manner where it shall be higher at both ends with the minimum height of the building being 4.88 metres. |
| 5° L'architecture doit convenir à la topographie, à l'aspect et aux perspectives d'avenir de l'emplacement, du cadre naturel et de l'orientation. | 5° The architectural design must be suitably related to the physical features, aspects and prospects of the site, surroundings and orientation. |
| 6° La forme, les proportions, les couleurs et la situation du bâtiment ainsi que sa structure et ses matériaux de finition extérieure doivent s'harmoniser avec les bâtiments du secteur environnant et apporter un complément à son environnement. | 6° The form, proportions, colouring and siting of the building as well as its structure and exterior finishing materials must bear a complementary relationship to neighbouring buildings and to the civic qualities of the locality where it is situated. |
| 7° Les matériaux de finition extérieurs principaux seront en maçonnerie. | 7° Masonry shall be used as the principal exterior finishing material. |
| 8° Les espaces verts sur le site doivent former au moins 10% de la superficie totale de l'emplacement réservée au stationnement et à l'aménagement paysager, incluant les aires de stationnement comprenant des îlots paysagés. | 8° The areas of green space on the site shall be at least 10% of the total landsite subjected to parking and landscape facilities including parking areas broken up by landscaped islands. |
| 9° Les aires de stationnement sont établies de manière à utiliser le plus possible le terrain à l'arrière du ou des Bâtiments et leur accessibilité est assurée par des corridors menant au devant du ou des Bâtiments. | 9° Parking facilities shall be established in a manner which emphasizes the use of areas behind the building or buildings and is accessible via common corridors leading to the front of the building or buildings. |
| 10° Une bande de terrain gazonné d'une largeur de 2 mètres de long des lignes de terrain latérales et arrière, et d'une largeur de 6 mètres donnant front sur la rue est requise ainsi qu'un arbre ou un groupe d'arbres tous les 10 mètres. | 10° A grassed band of 2 metres along the side and rear property lines and 6 metres fronting the street shall be required with a tree or a cluster of trees established every 10 metres. |
| 11° Une clôture de 2,45 mètres et une haie doivent être érigées entre la rue et l'arrière du Bâtiment et des terrains de stationnement. (Règ. 00-851-4 adopté le 11 avril 2000) | 11° The rear of the building and parking areas shall be shielded from public streets by an 2.45 metres fence and hedge. (B/L 00-851-4 adopted April 11, 2000) |

12° Les contenants d'ordures doivent être placés dans des enclos recouverts des mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'extérieur du Bâtiment.

13° Une surface permettant un restaurant-terrace peut être prévue.

14° L'affichage doit être harmonieux et s'intégrer à l'architecture du ou des bâtiments de l'environnement bâti.

12° Garbage or refuse bins shall be shielded by enclosures built with same materials used for the exterior of the building. (B/L 00-851-4 adopted April 11, 2000)

13° An area permitting a restaurant terrace may be established.

14° Signs must integrate with the Building's architecture and that of the built surroundings.

SECTION II

Zone R-3b, secteur désigné

(Règ. 98-851-1 adopté le 8 décembre 1998)

3.1 : LIMITES DU SECTEUR

Les limites du secteur affecté dans la zone R-3b apparaissant au plan 2 du présent règlement.

3.2 : CONDITIONS

Toute demande de modification des règlements d'urbanisme pour un projet de développement de plus de dix mille mètres carrés (10 000 m²) est assujettie à l'approbation préalable d'un P.A.E.

3.3 : USAGES ET DENSITÉ

Les seuls usages qui peuvent être prévus par le P.A.E. sont des usages dans le cadre d'Habitations résidentielles Multiplex, de Maisons en rangées ou d'Immeubles à appartements et ce en conformité aux exigences suivantes :

1° Le rapport plancher-sol minimal est de 0,5 et le rapport plancher-sol maximal est de 2,0.

2° L'occupation minimale de l'Emplacement est de 25% et l'occupation maximale de l'Emplacement est de 50%.

DIVISION II

Zone R-3b - Designated Sector

(B/L 98-851-1 adopté December 8, 1998)

3.1: LIMITS OF THE SECTOR

The limits of the designated sector in zone R-3b appear in plan 2 of the present by-law.

3.2: CONDITIONS

Any application for an amendment to the planning By-laws for a development project of more than ten thousand square metres (10 000 m²) shall be subject to the prior approval of a C.D.P.

3.3: OCCUPANCIES AND DENSITIES

The only occupancies that may be provided in the C.D.P. are occupancies within the framework of Multiplex residential Buildings, Terraced dwellings or Apartment Buildings conforming to the following specifications:

1° Minimum floor space ratio of 0.5 and a maximum of 2.0.

2° Minimum site coverage of 25% and a maximum of 50%.

3° Lorsque plusieurs Bâtiments sont situés sur un site, la superficie minimale de terrain par habitation doit être de 225 mètres carrés (2 422 pi. ca.).

3° Where several Buildings are situated on one site, the minimum land area per dwelling unit shall be 225 square metres (2 422 sq. ft.).

3.4 : OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

3.4: OBJECTIVES

Les objectifs du P.A.E. sont :

The objectives of the C.D.P. are the following:

- de permettre la mise en valeur d'un secteur résidentiel unique offrant un potentiel de développement intéressant;
- d'encourager un développement nouveau et innovateur d'habitations résidentielles dans les limites de la Ville;
- d'assurer un développement d'une qualité supérieure en apportant une attention spéciale à l'harmonie du projet quant au Parc du Centenaire et ses attributs environnementaux;
- d'assurer que le projet s'intègre au contexte environnemental existant.

- To allow to be developed a unique residential sector which offers an interesting development potential;
- To encourage a new and innovative residential dwelling option within the limits of the Town;
- To ensure a high quality development, while paying specific attention to the project's harmony with respect to Centennial Park and its special environmental attributes;
- To ensure the project will integrate within the context of the existing built environment.

3.5 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.5: EVALUATION CRITERIA

Les critères d'évaluation du P.A.E. sont les suivants :

The evaluation criteria for the C.D.P. are as follows:

- 1° L'aménagement, dans un premier temps, d'une partie des zones ne doit pas diminuer le potentiel de l'ensemble de la zone en créant des terrains inutilisables.
- 2° Lorsque plusieurs Bâtiments sont établis sur un site, ils doivent être soumis à un plan d'aménagement paysager dans le but de démontrer leur intégration à l'environnement.
- 3° Lors d'un projet de développement adjacent au Parc du Centenaire, des mesures nécessaires doivent être prises afin de s'assurer que les formes des Bâtiments s'harmonisent avec l'environnement naturel du parc.

- 1° The development of one part of the zone shall not, in the first instance, diminish the potential of the whole zone by creating unusable lots.
- 2° Where several Buildings are established on a site, they shall be subjected to a landscaping program promoting their integration to their physical environment.
- 3° Where a development project is adjacent to Centennial Park, all necessary measures shall be taken to ensure impact of the built forms upon the park's natural physical environment is minimal.

- | | |
|--|--|
| 4° Lorsque plusieurs Bâtiments sont situés sur un site, la distance minimale entre les Bâtiments sur ledit site ne doit pas être moindre de 13,7 mètres (45 pieds). Pour un Bâtiment de 5 étages ou plus, cette distance ne doit pas être moindre de 20 mètres (66 pieds). | 4° Where several Buildings are situated on one site, the minimum distance between Buildings on such a site shall not be less than 13.7 metres(45 feet). For Buildings of 5 or more storeys, this distance shall not be less than 20m (66 ft.). |
| 5° La distance minimale de toute ligne limite ou ligne de rue ne doit pas être moindre de 7,62 mètres (25 pieds). | 5° The minimum distance from any boundary line or street shall not be less than 7.62 metres (25 feet). |
| 6° Dans le cas d'Habitations résidentiels multiplex, le nombre minimal d'unités par Bâtiment est de 12. | 6.° In the case of multiplex residential Buildings, the minimum number of units per Buildings shall be 12. |
| 7° Dans le cas d'Habitations résidentielles multiplex ou de maisons en rangée, les aires d'aménagement à l'exception du terrain de stationnement, doivent être établies à 46,45 mètres carrés (500 pieds carrés) par unité. | 7° In the case of mutlplex residential Buildings or Terraced dwelling units, amenity areas excluding parking, shall be established at a ratio of 46.45 square metres (500 square feet) per unit. |
| 8° L'architecture doit convenir à la topographie, à l'aspect et aux perspectives d'avenir de l'emplacement, du cadre naturel et de l'orientation. | 8° The architectural design must be suitably related to the physical features, aspects and prospects of the site, surrounding and orientation. |
| 9° Le revêtement extérieur doit s'agencer dans le style et la couleur aux Bâtiments environnant. | 9° The exterior finishing materials must bear a complementary relationship in style and color to neighbouring Buildings. |
| 10° Les matériaux de finition principaux doivent être en maçonnerie. | 10° Masonry shall be used as the principle exterior finishing material. |
| 11° Lorsque plusieurs Bâtiments sont situés sur un site, les espaces de stationnement intérieurs doivent être prévus à une (1) espace par unité, pour les résidents, et les espaces de stationnement extérieurs à 0.4 espaces par unité, pour les visiteurs. De plus, | 11° Where several Buildings are situated on one site, Parking spaces shall be provided at the rate of one (1) space per unit, interior, for residents, and 0.4 spaces per unit, exterior, for visitors. Moreover, |
| i) tous les espaces de stationnement extérieurs ne doivent pas être moindre de 6,09 mètres (20 pieds) de toute fenêtre de pièce habitable; | i) all outdoor parking spaces shall be at least 6.09 metres (20 feet) away from windows of habitable rooms at grade; |

- | | |
|---|--|
| <p>ii) l'impact des aires de stationnement extérieures donnant sur la rue doit être atténué par la plantation d'arbres et de haies;</p> <p>iii) tous les espaces de stationnement doivent avoir une espace rectangulaire libre de toute obstruction de 2,75 mètres x 5,48 mètres (9 pi. x 18 pi.);</p> <p>12° L'éclairage extérieur doit être prévu pour les passages et les espaces de stationnement extérieurs.</p> <p>13° Tous les câbles de service doivent être souterrains sur tout le site.</p> <p>14° Une pièce, ou un espace, doit être réservé à l'entreposage des déchets et des contenants d'ordures pour chaque bâtiment et à même ledit bâtiment.</p> <p>15° Dans le cas de site adjacent au Parc du Centenaire, une clôture de type «Frost» doit être installée afin de délimiter le site du parc des propriétés privées avoisinantes. La dite clôture doit être munie de barrières afin de permettre l'accès aux propriétés privées avoisinantes, incluant les résidents du Bâtiment «Le Centenaire».</p> | <p>ii) the impact of exterior parking facilities upon the street shall be attenuated by the planting of trees and shrubs;</p> <p>iii) all parking spaces shall be an unobstructed rectangular space 2.75 metres x 5.48 metres (9ft. x 18 ft.);</p> <p>12° Exterior lighting shall be provided for walkways and outdoor parking areas.</p> <p>13° All services wiring shall be buried throughout the site.</p> <p>14° Each building must provide a room or space for all garbage and refuse containers, within the building itself.</p> <p>15° In the case of sites adjacent to Centennial Park, a «Frost» type fence shall be established to designate the park area from the abutting private properties. The said fence shall be provided with secured openings to offer access for all residents of the abutting private properties, including those of the existing «Le Centenaire» Buildings.</p> |
|---|--|

SECTION III

(Règ. 99-851-2 adopté le 12 janvier 1999) (Règ 99-851-3 adopté le 13 juillet 1999)

Zone C-3d, secteur désigné

3.1 : LIMITES DU SECTEUR

Les limites du secteur affecté dans la zone C-3d apparaissant au plan 3 du présent règlement.

DIVISION III

(B/L 99-851-2 adopté January 12, 1999) /B/L 99-851-3 adopté July 13, 1999)

Zone C-3d, Designated Sector

3.1: LIMITS OF SECTOR

The limits of the designated sector in zone C-3d appear in plan 3 of the present By-law.

3.2 : CONDITIONS

Toute demande de modification des règlements d'urbanisme pour un projet de développement de plus de vingt mille mètres carrés (20 000 m²) est assujettie à l'approbation préalable d'un P.A.E.

3.3 : USAGES ET DENSITÉ

Les seuls usages qui peuvent être prévus par le P.A.E. sont des usages dans le cadre de Bâtiments commerciaux et ce en conformité aux exigences suivantes :

- 1° Pas plus d'un (1) Bâtiment peut être érigé sur le site et utilisé par un occupant unique pour les commerces de vente au détail.
- 2° La superficie brute de plancher de l'ensemble des Bâtiments ne doit pas excéder quarante mille pieds carrés (40 000 pi²).
- 3° Le rapport plancher-sol ne peut être moindre que 0,15 ou plus de 1,0.

3.4 : OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

Les objectifs du P.A.E. sont :

- permettre la mise en valeur d'un secteur offrant un potentiel de développement intéressant tout en respectant l'environnement;
- consolider le tissu urbain à l'intersection de la rue Hyman et du boulevard des Sources, permettant ainsi l'aménagement de nouveaux espaces pour des établissements commerciaux;
- s'assurer que le développement n'affecte pas la qualité de vie, de paix et de tranquillité dans les zones résidentielles existantes.

3.2: CONDITIONS

Any application of an amendment of the planning by-laws for a development project of more than twenty thousand square metres (20 000 m²) shall be subject to the prior approval of a C.D.P.

3.3: OCCUPANCIES AND DENSITIES

The only occupancies that may be provided in the C.D.P. are occupancies within the framework of Commercial Buildings conforming to the following specifications:

- 1° No more than one (1) Building shall be established on the site and used by a single-occupant for retail stores.
- 2° No more than 40 000 square feet of gross floor area shall be established on the site.
- 3° The floor area ratio provided shall not be less than 0.15 or greater than 1.0.

3.4: OBJECTIVES

The objectives of the C.D.P. are the following:

- To allow to be developed, in an environmentally friendly manner, a sector which has interesting development potential;
- To consolidate the urban fabric at the intersection of Hyman and des Sources Blvd. while offering new commercial space for regionally oriented establishments;
- To ensure that a development has a minimal impact upon the quality of life, peace and tranquillity of existing residential zones.

3.5 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

- 1° L'aménagement, dans un premier temps, d'une partie des zones ne doit pas diminuer le potentiel de l'ensemble de la zone en créant des terrains inutilisables.
- 2° La hauteur minimale du Bâtiment doit être de 4,88 mètres (16 pieds).
- 3° La hauteur maximale mesurée de la ligne de toit dominante du Bâtiment ne doit pas excéder 9,75 mètres (32 pieds).
- 4° L'architecture doit convenir à la topographie, à l'aspect et aux perspectives d'avenir de l'emplacement, du cadre naturel et de l'orientation.
- 5° La forme, les proportions, les couleurs et la situation du Bâtiment ainsi que sa structure et ses matériaux de finition extérieure doivent s'harmoniser avec les Bâtiments du secteur environnant et apporter un complément à son environnement.
- 6° Les matériaux de finition extérieurs principaux seront en maçonnerie.
- 7° Les aires tampons doivent être établies entre les aires résidentielles et tout développement projeté, de la manière suivante :
 - 15,24 m des zones d'habitations unifamiliales. Les premiers 9,15 m doivent être gazonnés avec la plantation d'arbres à intervalles de 6 m chacun. Une clôture doit être installée entre les unités résidentielles ci-haut mentionnées et de toute propriété commerciale.
 - 21,3 m du développement résidentiel de la zone K-1b. Les premiers 15,24 m doivent être gazonnés avec arbres et autres aménagements paysagers.

3.5: EVALUATION CRITERIA

- 1° The development of one part of the zone shall not, in the first instance, diminish the potential of the whole zone by creating unusable lots.
- 2° The minimum height of the Building shall be 4.88 metres (16 feet).
- 3° The maximum height of the Building dominant roof line shall not exceed 9.75 metres (32 feet).
- 4° The architectural design must be suitably related to the physical features, aspects and prospects of the site, surrounding and orientation.
- 5° The form, proportions, colouring and siting of the Building, as well as its structure and exterior finishing materials must bear a complementary relationship to neighbouring Buildings and to the civic qualities of the locality where it is situated.
- 6° Masonry shall be used as a principle exterior finishing material.
- 7° Buffer areas shall be established between residential areas and any proposed development, in the following manner:
 - 15.24 m from single family dwelling zones. The first 9.15 m shall be a grassed area containing trees, planted at 6 m intervals. Fencing shall also be established between the above residential units and any commercial property.
 - 21.3 m of residential development of zone K-1b. The first 15.24 m shall be a grassed area with trees and other planting.

- | | |
|--|--|
| <p>8° Les espaces verts sur le site doivent former au moins 10% de la superficie totale de l'emplacement réservée au stationnement et à l'aménagement paysager, incluant les aires de stationnement comprenant des îlots paysagés.</p> <p>9° Une pièce, ou un espace, doit être réservé à l'entreposage des déchets et des contenants d'ordures pour le bâtiment et à même ledit bâtiment.</p> <p>10° Les aires de chargement doivent être positionnées de manière à minimiser leur visibilité de la rue et de l'environnement bâti.</p> <p>11° Des mesures doivent être prises afin de s'assurer que les équipements mécaniques installés sur les toits soient cachés de façon à ne pas être visibles de la rue et des zones résidentielles affectées.»</p> | <p>8° The areas of green space on the site shall be at least 10% of the total landsite subjected to parking and landscape facilities including parking areas broken up by landscaped islands.</p> <p>9° A room or space for all garbage and refuse containers must be provided within the building itself.</p> <p>10° Loading docks must be positioned in a manner which minimizes their visibility from the street and the existing built environment.</p> <p>11° Measures shall be taken to ensure that any mechanical equipment established on rooftops is shielded from view off the street and from affected residential areas.</p> |
|--|--|

SECTION IV

(Règ RCA06-2002-851-5 adopté le 2 avril 2002)

Zone R-3b, secteur désigné

3.1 : LIMITES DU SECTEUR

Les limites du secteur affecté dans la zone R-3b apparaissent au plan 4 du présent règlement.

3.2 : CONDITIONS

Toute demande de modification des règlements d'urbanisme pour un projet de développement de plus de vingt mille mètres carrés (20 000 m²) est assujettie à l'approbation préalable d'un P.A.E.

3.3 : USAGES, DENSITÉ ET MARGES DE RETRAIT

Les seuls usages qui peuvent être prévus par le P.A.E. sont des usages dans le cadre d'Habitations résidentielles Sixplex toutes sur un site commun et ce en conformité aux exigences suivantes :

- 1° L'occupation minimale de l'Emplace-

DIVISION IV

(B/L RCA06-2002-851-5 adopté April 2, 2002)

Zone R-3b, Designated Sector

3.1: LIMITS OF SECTOR

The limits of the designated sector in zone R-3b appear in plan 4 of the present by-law.

3.2: CONDITIONS

Any application for an amendment to the planning by-laws for a development project of more than twenty thousand square metres (20 000 m²) shall be subject to the prior approval of a C.D.P.

3.3: OCCUPANCIES, DENSITIES AND SETBACKS

The only occupancies that may be provided in the C.D.P. are occupancies within the framework of Residential Sixplex Buildings all on a common site conforming to the following specifications:

- 1° The minimum site coverage shall be

ment doit être de 12% et l'occupation maximale de l'Emplacement de 25%.

12% and the maximum 25%.

2° Le rapport plancher-sol minimal doit être de 0,35 et le rapport plancher-sol maximal de 0,80.

2° The minimum floor space index shall be 0.35 and the maximum 0.80.

3° La superficie minimale de terrain par habitation doit être de 275 mètres carrés (2 960 pi. ca.)

3° The minimum land per dwelling unit shall be 275 square meters (2,960 sq. ft.).

4° Le retrait minimal à partir de Lake Road et Hyman Drive doit être de 10,7 mètres (35 pieds).

4° The minimum setback from Lake Road and Hyman Drive shall be 10.7 metres (35 feet).

5° Le retrait minimal du côté est et sud à partir des lignes de propriété doit être de 10,7 mètres (35 pieds).

5° The minimum setback from the east and south property lines shall be 10.7 metres (35 feet).

6° Le retrait minimal entre les bâtiments doit être de 13,5 mètres (44,3 pieds).

6° The minimum setback between buildings shall be 13.5 metres (44.3 feet).

3.4 : OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

3.4: OBJECTIVES

Les objectifs du P.A.E. sont:

The objectives of the C.D.P. are the following:

- permettre la mise en valeur d'un secteur résidentiel unique offrant un potentiel de développement intéressant;
- d'encourager un développement nouveau et innovateur d'habitations résidentielles dans les limites de la Ville;
- d'assurer un développement d'une qualité supérieure en apportant une attention spéciale à l'harmonie du projet quant au Parc du Centenaire et ses attributs environnementaux;
- d'assurer que le projet s'intègre au contexte de l'environnement construit existant;
- d'assurer que si toutefois le projet ne devait pas être construit dans sa totalité, ceci ne devrait aucunement empêcher ou limiter le potentiel de développement du reste du site.

- To allow to be developed a unique residential sector which offers an interesting development potential;
- To encourage a new and innovative residential dwelling option within the limits of the Town;
- To ensure a high quality development, while paying specific attention to the project's harmony with respect to Centennial Park and its special environmental attributes;
- To ensure the project will integrate within the context of the existing built environment;
- To ensure that should the project not be built in its entirety it will not hinder or limit the development potential of the remainder of the site.

3.5 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation du P.A.E. sont les suivants :

- 1^o L'aménagement, dans un premier temps, d'une partie de la zone ne doit pas diminuer le potentiel de l'ensemble de la zone.
- 2^o L'approbation du projet doit être conditionnelle à la soumission d'un plan et d'un programme d'aménagement paysager.
- 3^o L'architecture doit convenir à la topographie, à l'aspect et aux perspectives d'avenir de l'emplacement, du cadre naturel et de l'orientation.
- 4^o La forme, les proportions, les couleurs et la situation du Bâtiment ainsi que sa structure et ses matériaux de finition extérieure doivent s'harmoniser avec les Bâtiments du secteur environnant et apporter un complément à son environnement.
- 5^o Les matériaux de finition extérieure doivent être en maçonnerie.
- 6^o L'approbation du projet est conditionnelle à la soumission du plan démontrant les différentes phases de construction.
- 7^o Les espaces verts sur le site doivent représenter au moins 50% de la superficie du site.
- 8^o Une bande de terrain paysager (bermes, arbustes et arbres) ayant une largeur d'au moins 7,62 mètres (25 pieds) est requise de long de Lake Road et Hyman Drive.
- 9^o Les commodités extérieures pour chaque unité, incluant les balcons, ne doivent pas excéder 25 mètres carrés (269 pieds carrés).

3.5: EVALUATION CRITERIA

The evaluation criteria for the C.D.P. are as follows:

- 1^o The development of one part of the zone shall not, in the first instance, diminish the potential of the whole zone.
- 2^o The project approval shall be subject to the submission of a landscaping plan and program.
- 3^o The architectural design must be suitably related to the physical features, aspects and prospects of the site, surroundings and orientation.
- 4^o The form, proportions, colouring and siting of the buildings as well as their structure and exterior finishing materials must bear a complementary relationship to neighbouring buildings and to the civic qualities of the locality where it is situated.
- 5^o Masonry shall be used as the exterior finishing material.
- 6^o The project approval shall be subject to the submission of a construction phasing plan.
- 7^o Green space on the site shall be at least 50% of the site area.
- 8^o A landscaped (berms, bushes and trees) band having a width of at least 7.62 metres (25 feet) shall be required along Lake Road and Hyman Drive.
- 9^o The outside private amenity area for each unit, including balcony, shall not exceed 25 square metres (269 sq. ft.).

10° La hauteur maximale du bâtiment est fixée à 14 m (46 pieds). L'aménagement d'une superficie habitable est autorisée à même l'entretoit d'un bâtiment résidentiel sixplex. (Règ. RCA06-2003-851-7 adopté le 21 janvier 2003)

10° The maximum building height is set at 14 m (46 feet). The addition of an habitable space within the attic of a sixplex residential building is authorized. (B/L RCA06-2003-851-7 adopted January 21, 2003)

11° Stationnement

- Le stationnement doit être prévu selon un ratio de deux espaces de stationnement par unité de logement, ces espaces peuvent tous être extérieurs.
- Les aires individuelles de stationnement devront être limitées à un maximum de 16 espaces chacun et un aménagement paysager doit être prévu de façon à ce que les aires de stationnement ne soient pas visibles de la rue.
- Tout espace de stationnement doit être à une distance d'au moins 6,09 mètres (20 pieds) de fenêtres de pièces habitables.
- Aucun espace de stationnement ne doit être prévu à moins de 7,62 mètres (25 pieds) du droit de passage de la voie publique.

11° Parking

- Parking shall be established at a rate of two parking spaces for each dwelling unit and may all be exterior.
- Individual parking areas shall be limited to a maximum of 16 spaces each and shall be shielded from the streets by landscaping.
- All parking spaces shall be at least 6.09 metres (20 feet) away from windows of habitable rooms.
- No parking space shall be established within 7.62 metres (25 feet) of a public road's right-of-way.

12° Nonobstant la clause 10.3 du règlement 90-800, des escaliers extérieurs sont permis dans les Sixplex.

12° Notwithstanding clause 10.3. of by-law 90-800, exterior stairways are permitted in Sixplexes.

13° Un éclairage extérieur adéquat doit être prévu pour les sentiers et les aires de stationnement.

13° Adequate exterior lighting shall be provided for walkways and parking areas.

14° L'enfouissement de tous les fils est nécessaire sur le site.

14° All services wiring shall be buried throughout the site.

SECTION V

(Règ. RCA06-2002-851-6 adopté le 3 septembre 2002)

Zone R-3k, secteur désigné

3.1 : LIMITES DU SECTEUR

Les limites du secteur affecté dans la zone R-3k apparaissent au plan 5.2 du présent règlement. (Règ. R-2008-851-10 adopté le 19 août 2008) (Règ. R-2009-851-11 adopté le 8 septembre 2009)

3.2 : CONDITIONS

Toute demande de modification des règlements d'urbanisme pour un projet de développement est assujettie à l'approbation préalable d'un P.A.E.

3.3 : USAGES, DENSITÉ ET MARGES DE RETRAIT

Les seuls usages qui peuvent être prévus par le P.A.E. sont des usages dans le cadre d'habitations résidentielles de moyenne densité pour personnes âgées, de maisons en rangée ou d'habitations résidentielles multiplex. (Règ. R-2008-851-10 adopté le 19 août 2008)

3.4 : OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

Les objectifs du P.A.E. sont:

- permettre la mise en valeur d'un secteur résidentiel unique offrant un potentiel de développement intéressant;
- d'encourager un développement nouveau et innovateur d'habitations résidentielles dans les limites de la Ville;
- d'assurer un développement d'une qualité supérieure en apportant une attention spéciale à l'harmonie du projet quant au carrefour civique et ses attributs environnementaux;
- d'assurer que le projet s'intègre au contexte de l'environnement construit existant;
- d'assurer que si toutefois le projet ne devait pas être construit dans sa totalité, ceci ne devrait aucunement empêcher ou limiter le potentiel de développement du reste du site.
- consolider le tissu urbain du côté nord du boulevard De Salaberry entre la rue Lake

DIVISION V

(B/L RCA06-2002-851-6 adopté September 3, 2002)

Zone R-3k, Designated Sector

3.1: LIMITS OF SECTOR

The limits of the designated sector in zone R-3k appear in plan 5.2 of the present by-law. (B/L R-2008-851-10 adopted August 19, 2008) (B/L R-2009-851-11 adopted September 8, 2009)

3.2: CONDITIONS

Any application for an amendment to the planning by-laws for a development project shall be subject to the prior approval of a C.D.P.

3.3: OCCUPANCIES, DENSITIES AND SETBACKS

The only occupancies that may be provided in the C.D.P. are residential dwellings of medium density for senior citizens, of terraced dwellings or multiplex residential buildings. (B/L R-2008-851-10 adopted August 19, 2008)

3.4: OBJECTIVES

The objectives of the C.D.P. are the following:

- To allow to be developed a unique residential sector which offers an interesting development potential;
- To encourage a new and innovative residential dwelling option within the limits of the Town;
- To ensure a high quality development, while paying specific attention to the project's harmony with respect to the Civic Centre and its special environmental attributes;
- To ensure the project will integrate within the context of the existing built environment;
- To ensure that should the project not be built in its entirety it will not hinder or limit the development potential of the remainder of the site;
- To consolidate the urban fabric on the north side of De Salaberry Boulevard

et le boulevard des Sources ;

from Lake Road to des Sources
Boulevard;

- d'encourager l'animation piétonnière du boulevard De Salaberry.

- To encourage the pedestrian animation of De Salaberry Boulevard.

3.5 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation du P.A.E. sont les suivants:

- 1° L'aménagement, dans un premier temps, d'une partie de la zone ne doit pas diminuer le potentiel de l'ensemble de la zone.
- 2° L'approbation du projet doit être conditionnelle à la soumission d'un plan et d'un programme d'aménagement paysager.
- 3° L'architecture doit convenir à la topographie, à l'aspect et aux perspectives d'avenir de l'emplacement, du cadre naturel et de l'orientation.
- 4° La forme, les proportions, les couleurs et la situation des Bâtiments ainsi que leur structure et matériaux de finition extérieure doivent s'harmoniser avec les Bâtiments du secteur environnant et apporter un complément à son environnement.
- 5° Les matériaux de finition extérieure doivent être en maçonnerie.
- 6° L'approbation du projet est conditionnelle à la soumission du plan démontrant les différentes phases de construction.
- 7° Les espaces verts sur le site doivent représenter au moins 50% de la superficie du site.
- 8° La hauteur maximale du Bâtiment doit être de 2 étages.
- 9° Une rue nord-sud à l'extrémité est du site (rue Du Marché) doit être prévue.
- 10° La circulation et le stationnement doivent être concentrés à l'intérieur du site.

3.5: EVALUATION CRITERIA

The evaluation criteria for the C.D.P. are as follows:

- 1° The development of one part of the zone shall not, in the first instance, diminish the potential of the whole zone.
- 2° The project approval shall be subject to the submission of a landscaping plan and programme.
- 3° The architectural design must be suitably related to the physical features, aspects and prospects of the site, surrounding and orientation.
- 4° The form, proportions, colouring and siting of the buildings as well as their structure and exterior finishing materials must bear a complementary relationship to neighbouring buildings and to the civic qualities of the locality where it is situated.
- 5° Masonry shall be used as the exterior finishing material.
- 6° The project approval shall be subject to the submission of a construction phasing plan.
- 7° Green space on the site shall be at least 50% of the site area.
- 8° The maximum height of buildings shall be 2 storeys.
- 9° Provisions shall be made for a street running north-south at the east end of the site (Du Marché street).
- 10° All traffic flow and parking shall be concentrated internally on the site.

11° Stationnement

- Le stationnement doit être prévu selon un ratio d'un espace et demi de stationnement par unité de logement. Ces espaces peuvent tous être extérieurs.
- Les aires individuelles de stationnement devront être limitées à un maximum de 16 espaces chacun et un aménagement paysager doit être prévu de façon à ce que les aires de stationnement ne soient pas visibles de la rue.
- Tout espace de stationnement doit être à une distance d'au moins 6,09 mètres (20 pieds) de fenêtres de pièces habitables.
- Aucun espace de stationnement ne doit être prévu à moins de 7,62 mètres (25 pieds) du droit de passage de la voie publique.
- L'accès des véhicules par le boulevard De Salaberry doit être limité à un seul endroit.

12° Un éclairage extérieur adéquat doit être prévu pour les sentiers et les aires de stationnement.

13° Sur le site tous les fils d'utilité publique doivent être enfouis.

12° Le plan de l'emplacement doit avoir comme objectif premier l'animation du boulevard De Salaberry.»

SECTION VI

(Règ. RCA06-2004-851-8 adopté le 5 octobre 2004)

Zone C-1e, secteur désigné

3.1 : LIMITES DU SECTEUR

Les limites du secteur affecté dans la zone C-1e apparaissent au plan 6 du présent règlement.

3.2 : CONDITIONS

Toute demande de modification des règlements d'urbanisme pour un projet de développement de plus de vingt mille mètres carrés (20 000 m²) est assujettie à l'approbation préalable d'un P.A.E.

11° Parking

- Parking shall be established at a rate of 1.5 parking spaces for each dwelling unit and may all be exterior.
- Individual parking areas shall be limited to a maximum of 16 spaces each and shall be shielded from the streets by landscaping.
- All parking spaces shall be at least 6.09 metres (20 feet) away from windows of habitable rooms.
- No parking space shall be established within 7.62 metres (25 feet) of a public road's right-of-way.
- Vehicle access from De Salaberry shall be limited to one point.

12° Adequate exterior lighting shall be provided for walkways and parking areas.

13° All public utility cables shall be buried throughout the site.

12° The site layout shall have as a prime objective, the animation of De Salaberry Boulevard.»

DIVISION VI

(B/L RCA06-2004-851-8 adopted October 5, 2004)

Zone C-1e Designated Sector

3.1: LIMITS OF SECTOR

The limits of the designated sector in zone C-1e appear in plan 6 of the present by-law.

3.2 CONDITIONS

Any application for an amendment to the planning by-laws for a development project of more than twenty thousand square meters (20,000 m²) shall be subject to the prior approval of a C.D.P.

**3.3 : USAGES, DENSITÉ ET MARGES
DE RETRAIT**

Les seuls usages qui peuvent être prévus par le P.A.E. sont les suivants : marché agricole, bâtiment commercial de restauration et commerce de vente de détail d'alimentation isolé. Ces usages doivent être implantés aux conditions suivantes :

1. Dans l'ensemble du secteur désigné, un seul marché agricole, un seul commerce de vente de détail d'alimentation et deux bâtiments commerciaux de restauration sont autorisés;
2. Les restaurants et les bâtiments commerciaux de restauration ne peuvent occuper plus de 35 % de la superficie totale de plancher de l'ensemble des bâtiments sur le site;
3. La distance minimale entre les différents bâtiments sur le site doit être de 15,24 m;

**3.4 : OBJECTIFS DE
DÉVELOPPEMENT**

Les objectifs du P.A.E. sont les suivants :

- Stimuler la relance du secteur désigné de façon à consolider la vocation principale du site de marché agricole ;
- Assurer la réalisation d'un projet de qualité, en misant sur l'agencement des bâtiments entre eux et sur l'intégration du projet avec les secteurs avoisinants;
- Assurer que, dans l'éventualité où toutes les phases de construction ne sont pas complétées, que la partie qui est réalisée ne nuise ou ne limite le potentiel de développement du reste du site;
- Consolider le tissu urbain du côté sud du boulevard De Salaberry, de la rue Lake jusqu'à la rue du Marché;

**3.3 : OCCUPANCIES, DENSITIES AND
SETBACKS**

The only occupancies that may be provided in the C.D.P. are the following : farmers' market, commercial restaurant building and isolated retail food store. These occupancies must respect those conditions of implementation :

1. Only one farmers' market, one isolated retail food store and two commercial restaurant buildings are permitted within the designated sector;
2. Restaurants and commercial restaurant buildings may not occupy more than 35% of the floor total space of all buildings on the site;
3. The minimum distance between buildings on site shall be 15.24 m.

3.4 : OBJECTIVES

The objectives of the C.D.P. are the following :

- Encourage the revival of the designated sector in order to consolidate the primary use of the site as a farmers' market;
- Ensure a high quality development while emphasizing the overall blending of buildings on the site and the project integration with respect to its built environment;
- Ensure that should all phases of the project not be built fully, no part shall hinder or limit the development potential of the remainder of the site;
- Consolidate the urban fabric on the south side of De Salaberry Boulevard from Lake Road to du Marché Street;

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT/BY-LAW 97-851**

Page 27

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Encourager l'animation du boulevard De Salaberry;
- Rehausser la qualité esthétique des aires situées sur la limite nord du site, laquelle est adjacente au boulevard De Salaberry;
- Favoriser la construction de nouveaux bâtiments commerciaux isolés pour renforcer l'attrait du marché agricole. | <ul style="list-style-type: none">- Encourage the vibrancy of De Salaberry Boulevard.
- Upgrade the aesthetic quality of the areas situated on the northern limit of the site adjacent to De Salaberry Boulevard;
- Favour the construction of new isolated commercial buildings to reinforce the farmers' market as a focal point. |
|---|---|

3.5 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation du P.A.E. sont les suivants :

1. L'aménagement, dans un premier temps, d'une partie du secteur désigné ne doit pas diminuer le potentiel de l'ensemble du secteur désigné;

2. Le bâtiment abritant le marché agricole devra contenir des activités de vente au détail de produits de la ferme et du potager pour au moins la moitié de sa superficie intérieure.

3. Les aires extérieures du bâtiment abritant le marché agricole doivent exclusivement contenir des activités de vente au détail de produits de la ferme et du potager.»

SECTION VII

(Règ. R-2006-851-9 adopté le 30 mai 2006)

Zone R-2g, secteur désigné

3.1 : LIMITES DU SECTEUR

Les limites du secteur affecté dans la zone R-2g apparaissent au plan 7 du présent règlement.

3.2 : CONDITIONS

Toute demande de subdivision pour un projet de développement résidentiel de plus de vingt mille mètres carrés (20 000 m²) est assujettie à l'approbation préalable d'un P.A.E.

3.5 : EVALUATION CRITERIA

The evaluation criteria for the C.D.P. are as follows :

1. The development of one part of the sector shall not, in the first instance, diminish the potential of the whole designated sector;

2. The building containing the farmers' market shall provide retail sales activities related to farm and garden products for at least half of its indoor site area and shall include outdoor areas intended for the same purposes.

3. The outdoor area of the building containing the farmers' market shall provide retail sales activities related exclusively to farm and garden products.”

DIVISION VII

(B/L R-2006-851-9 adopted May 30, 2006)

Zone R-2g, designated sector

3.1: LIMITS OF SECTOR

The limits of the designated sector in zone R-2g appear in plan 7 of the present by-law.

3.2: CONDITIONS

Any application for a subdivision permit intended for a residential development project of more than twenty thousand square metres (20 000 m²) shall be subject to the prior approval of a C.D.P.

3.3 : USAGES ET DENSITÉS

Les seuls bâtiments qui peuvent être prévus par le P.A.E. sont des bâtiments de type résidentiel unifamilial isolé ou jumelé et ce en conformité aux exigences suivantes :

- la hauteur maximale d'un bâtiment est établie à 2 étages et ne devra pas excéder 10 % de la hauteur moyenne des bâtiments résidentiels existant attenant au site ;
- le coefficient d'emprise au sol maximal sera de 0,35 ;
- le coefficient d'occupation au sol maximal sera de 0,6 ;
- dans le cas des maisons unifamiliales isolées, la superficie minimale des lots sera de 501 m² (5 400 pi²) et la grandeur maximale des lots sera de 604 m² (6 500 pi²).
- dans le cas des maisons unifamiliales jumelées, la superficie minimale des lots sera de 418 m² (4500 pi²) et la grandeur maximale des lots sera de 604 m² (6500 pi²).

3.4 : OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

Les objectifs du P.A.E. sont les suivants :

- permettre la mise en valeur d'un secteur résidentiel offrant un potentiel de développement intéressant et novateur;
- assurer que le projet s'intègre bien au contexte de l'environnement construit environnant;
- contribuer à la mise en valeur du parc attenant au site;
- établir un paysage urbain de qualité;
- alléger les effets du nouveau projet sur le cadre bâti résidentiel existant attenant au site.

3.3: OCCUPANCIES AND DENSITIES

The only buildings that may be provided for in the C.D.P. are detached or semi-detached single family residential type buildings conforming to the following specifications:

- The maximum height of a building is established at 2 stories and shall not exceed beyond 10% of the average height of existing residential buildings adjacent to the site;
- The maximum site coverage will be established at 0.35;
- The maximum floor space index will be established at 0.6;
- In the case of detached single family dwellings, the minimum lot size will be established at 501 m² (5,400 sq.ft.) and the maximum lot size at 604 m² (6,500sq.ft.).
- In the case of semi-detached single family dwellings, the minimum lot size will be established at 418 m² (4500sq.ft.) and the maximum lot size at 604m² (6500sq.ft.).

3.4: OBJECTIVES

The objectives of the C.D.P. are the following :

- to allow to be developed a residential sector with an interesting and innovative development potential;
- to ensure that the project integrate well within the neighbouring built environment;
- to contribute to the enhancement of the adjoining park;
- to establish a quality urban setting;
- to alleviate the effects of the new project on the built environment adjacent to the site.

3.5 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation du P.A.E. sont les suivants :

- 1^o Le concept d'aménagement ainsi que le design architectural des bâtiments sont développés selon les caractéristiques du voisinage et s'applique uniformément sur l'ensemble de la zone;
- 2^o La forme, les proportions, les couleurs et la situation du bâtiment ainsi que sa structure et ses matériaux de finition extérieure doivent s'harmoniser avec les bâtiments du secteur résidentiel environnant;
- 3^o Les matériaux de finition extérieure principaux sont en maçonnerie;
- 4^o Les espaces verts sur le site, doivent former au moins 10 % de la superficie totale de l'emplacement;
- 5^o Des bandes d'aménagement paysager sont implantées le long des interfaces entre le cadre bâti existant du voisinage et les nouvelles constructions;
- 6^o Un lien piétonnier sécuritaire assure la liaison entre le parc et le secteur y étant attenant;
- 7^o Le tracé des nouvelles rues s'aligne avec les rues avoisinantes au site.»

CHAPITRE 4

ARTICLE 1 :

Le présent règlement entre en vigueur suivant la Loi.

(S) EDWARD JANISZEWSKI

MAIRE DE LA VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX

(S) SUSAN McKERCHER

GREFFIÈRE DE LA VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX

3.5: EVALUATION CRITERIA

The evaluation criteria for the C.D.P. are as follows :

- 1^o The layout as well as the architectural design of the buildings are developed in harmony with the characteristics of the neighbourhood and are applied uniformly throughout the whole zone;
- 2^o The form, proportions, colours and siting of the building as well as its structure and exterior finishing materials must blend in harmoniously with the buildings in the neighbouring residential sector;
- 3^o Masonry shall be used as the main exterior finishing material;
- 4^o Green space on the site shall be at least 10% of the total landsite area;
- 5^o Landscaped bands are integrated along the interfaces between the existing built sector and the new constructions;
- 6^o A safe pedestrian walkway ensures a link between the park and the adjoining sector;
- 7^o The laying out of the new streets is in line with the ones adjacent to the site.”

CHAPTER 4

SECTION 1:

The present By-law shall come into force according to Law.