



GUIDE SUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS

GUIDE SUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	2
PRINCIPE 1 – Privilégier les matériaux de revêtement extérieur en maçonnerie	
Normes générales	3
Normes applicables aux bâtiments comportant de 1 à 3 logements	
- Calcul du pourcentage des matériaux principal et secondaire	5
- Calcul du pourcentage des matériaux principal et secondaire pour une façade principale.....	8
- Calcul du pourcentage des matériaux principal et secondaire pour un mur latéral donnant sur rue	10
- Exigences pour une façade principale	11
- Exigences pour un mur latéral ne donnant pas sur rue.....	12
- Exigences pour un mur latéral donnant sur rue	13
- Exigences pour un mur arrière.....	15
- Exemples d'application des normes.....	16
Normes applicables aux bâtiments comportant de 4 à 12 logements	
- Calcul du pourcentage des matériaux principal et secondaire	17
- Calcul du pourcentage des matériaux principal et secondaire pour une façade principale.....	20
- Calcul du pourcentage des matériaux principal et secondaire pour un mur latéral ou arrière donnant sur rue	22
- Exigences pour une façade principale	23
- Exigences pour un mur latéral ne donnant pas sur rue.....	24
- Exigences pour un mur latéral ou arrière donnant sur rue.....	25
- Exigences pour un mur arrière ne donnant pas sur rue	26
- Exigences pour un mur arrière perpendiculaire à la rue.....	27
- Exemples d'application des normes.....	28
Détails architecturaux	29
PRINCIPE 2 – Régir la hauteur des revêtements extérieurs en fonction de la couronne de la rue (1 à 3 logements)	
Hauteur du revêtement extérieur et du seuil de l'entrée principale.....	30
PRINCIPE 3 – Réduire la hauteur du seuil de l'entrée principale	
Normes générales	32
PRINCIPE 4 – Réduire la hauteur du balcon / terrasse en cour arrière (bâtiments unifamiliaux)	
Normes générales	33
PRINCIPE 5 – Soumettre certains bâtiments à la procédure applicable aux projets intégrés (13 logements et plus)	
Normes générales	34

PRÉAMBULE

Dans le cadre du processus continu visant l'amélioration du cadre bâti, Ville de Laval a préparé un guide sur la qualité architecturale des bâtiments résidentiels.

Ce guide repose sur les 5 principes suivants :

- PRINCIPE 1** - Privilégier les matériaux de revêtement extérieur en maçonnerie
- PRINCIPE 2** - Régir la hauteur des revêtements extérieurs en fonction de la couronne de la rue
- PRINCIPE 3** - Réduire la hauteur du seuil de l'entrée principale
- PRINCIPE 4** - Réduire la hauteur du balcon/terrasse en cour arrière
- PRINCIPE 5** - Soumettre certains bâtiments à la procédure applicable aux projets intégrés

Pour faciliter l'application de ces principes, le présent guide illustre, au moyen de croquis, des exemples de leur interprétation.

PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES À TOUS LES TYPES D'HABITATION

NORMES GÉNÉRALES

- Ajout d'un terme (à définir) pour préciser la notion de « bâtiment » tel qu'utilisé lors de l'application du présent document seulement. À noter que cette notion est basée sur la volumétrie totale en faisant abstraction des murs coupe-feu, lignes de lot, etc.
(exemple : 5 bâtiments trifamiliaux contigus = 15 logements).
- Ajout d'une notion de matériau principal, c'est-à-dire la maçonnerie, et de matériau secondaire, c'est-à-dire tout autre matériau conforme à la réglementation et/ou autorisé par la Ville et s'harmonisant avec le matériau principal.
- Ajout d'une définition de maçonnerie : brique d'argile ou autre, pierre et bloc de béton architectural ou tout autre matériau s'apparentant à la maçonnerie et autorisé par la Ville. Les matériaux constitués d'enduits tels que l'acrylique, le crépi, l'agrégat et le stuc ne sont pas considérés comme de la maçonnerie.
- Ajout de la notion d'éléments architecturaux : corniche, saillie/tourelle dont la fenestration représente au moins 60% de sa surface, lucarne dont la fenestration représente au moins 60% de sa surface, porche ouvert, perron, escalier et pignon sur mur latéral ne donnant pas sur rue. Les ornements et accessoires architecturaux ne sont pas considérés comme des éléments architecturaux.
- Nombre de matériaux : Le nombre de matériaux autorisé est limité à trois (3) pour chaque mur, à l'exception du ciment roulé ou du stuc posé sur les fondations qui peuvent être ajoutés à ce nombre. Les matériaux utilisés pour le retour de maçonnerie ne font pas partie du nombre total de matériaux permis pour les murs latéraux.
- Dans le calcul du nombre de matériaux utilisés, chaque type de maçonnerie est comptabilisé comme un matériau distinct.
- Ajout d'une définition de façade principale : façade où est située la porte de l'entrée principale.



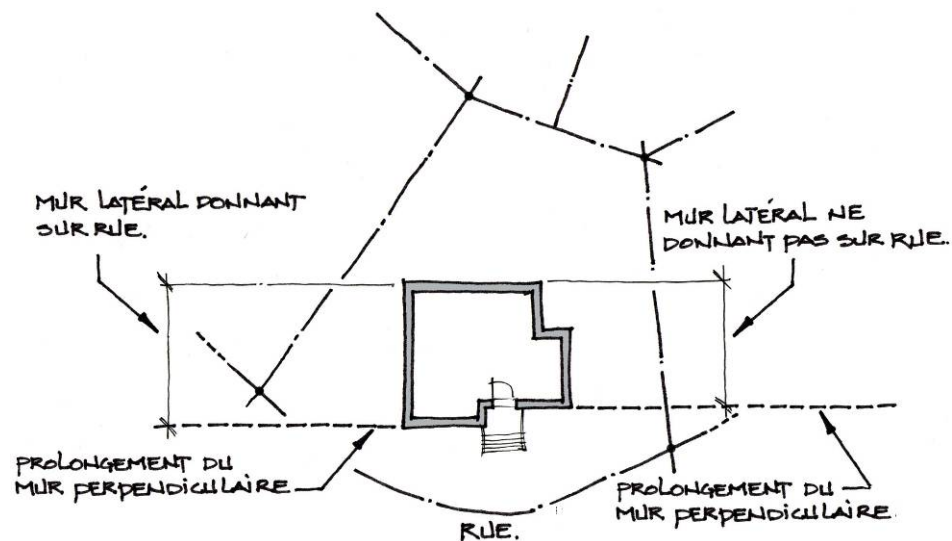
Exemples d'éléments architecturaux

PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES À TOUS LES TYPES D'HABITATION

NORMES GÉNÉRALES (suite)

- Ajout d'une définition de mur donnant sur rue :
Un mur est considéré comme donnant sur rue quand le prolongement d'un des murs perpendiculaires à ce mur intercepte une limite de l'emprise de la voie publique de ce lot. La longueur du mur perpendiculaire doit représenter plus du tiers ($1/3$) de la largeur totale du bâtiment.
- Ajout d'une définition de niveau de la couronne de la rue; niveau moyen de la couronne de la rue située en front de la façade principale du bâtiment, entre le prolongement des lignes de terrain.
- Ajout d'une définition de rue.
- Ajout d'une définition de terrasse.
- Exception 1: L'application des principes du présent guide peut différer dans les secteurs soumis à la procédure de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et dans le cas des projets résidentiels intégrés soumis à une approbation du Comité exécutif.
- Exception 2: Tout bâtiment présentant une architecture d'exception (moderne, champêtre, victorien, ...) ou constituant une insertion en milieu bâti et dont les matériaux ne respectent pas les principes du présent guide pourrait être soumis à la procédure de dérogation mineure et/ou à la procédure de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en ce qui concerne les exigences par rapport aux matériaux extérieurs. De plus, les normes applicables à la hauteur et à la dimension du balcon/terrasse peuvent aussi être soumises à la procédure de dérogation mineure et/ou à la procédure de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).



Mur donnant sur rue

PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIAUX PRINCIPAL ET SECONDAIRE

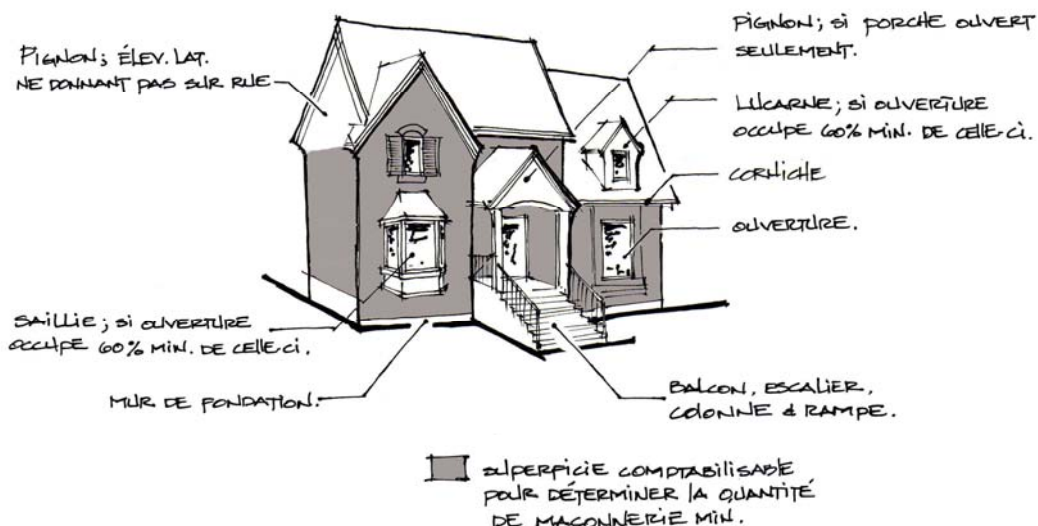
Pour fins de calcul du pourcentage de matériaux principal (maçonnerie) et secondaire, la méthode suivante doit être appliquée :

Les murs qui doivent être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés sont déterminés par le positionnement de chacun des murs par rapport à l'axe de l'entrée principale pour la façade principale (voir page 6) ou l'axe du mur latéral pour le mur latéral donnant sur rue (voir page 7).

La superficie de chacun des murs qui doivent être comptabilisés est calculée après déduction de la superficie des ouvertures, des fondations et des éléments architecturaux situés sur ces murs. Une toiture mansardée est considérée comme une surface de mur comptabilisable.

Les superficies de chacun des murs qui doivent être comptabilisés sont additionnées et le pourcentage de matériau principal (maçonnerie) et secondaire exigé est appliqué à cette superficie.

Pour une façade principale, le positionnement de chacun des murs par rapport à l'axe de l'entrée principale détermine si des retours de brique de 4 pieds (1200mm) et plus sont exigés.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIER EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

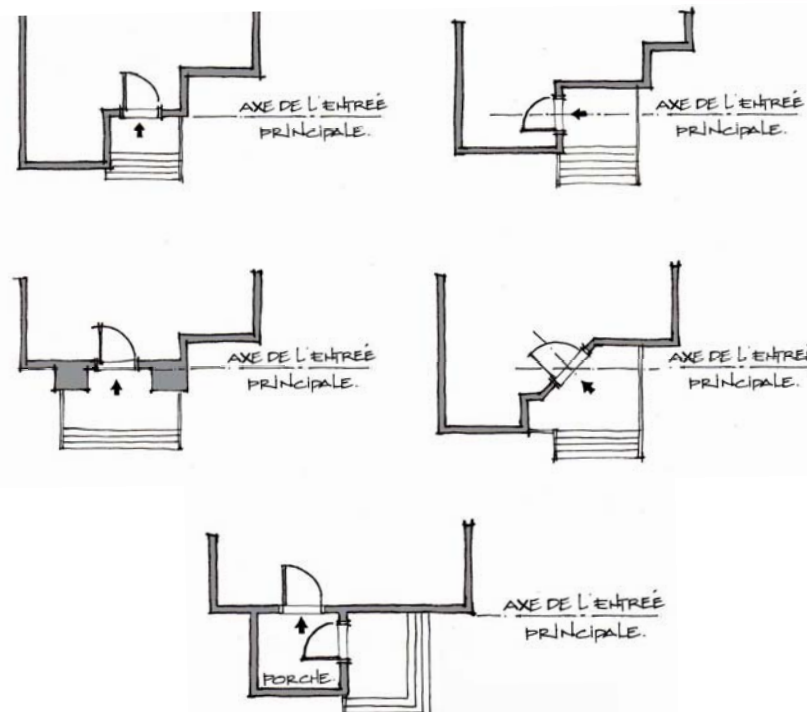
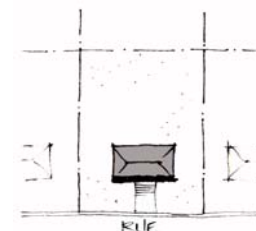
(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIAUX PRINCIPAL ET SECONDAIRE (suite)

Axe de l'entrée principale (pour la façade principale)

L'axe de l'entrée principale est une ligne de référence qui est tracée au centre de la porte d'entrée principale et qui est parallèle à la rue. Cet axe de référence ne peut être pris à la porte du porche.

Lorsqu'il y a plusieurs portes d'entrée principale, l'axe de l'entrée principale sera tracé au centre de la porte d'entrée principale la plus éloignée de la rue.



Axe de l'entrée principale

PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

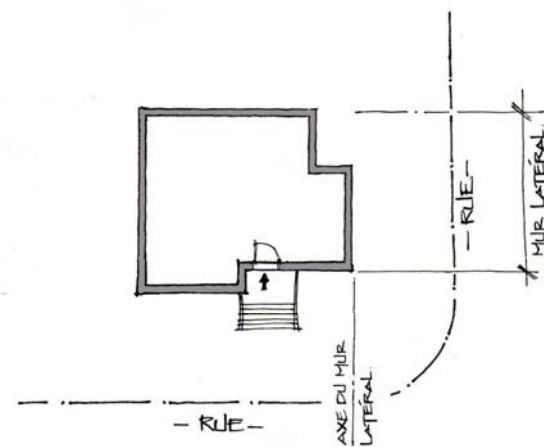
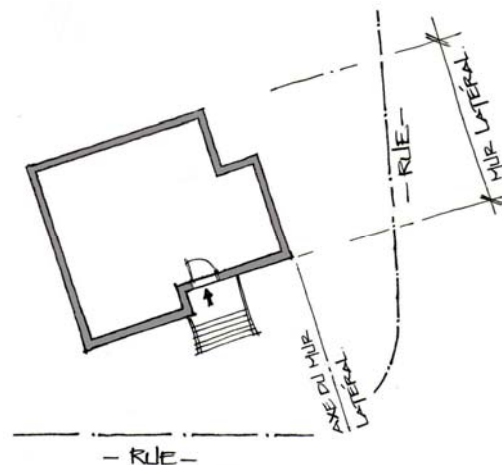
NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIAUX PRINCIPAL ET SECONDAIRE (suite)

Axe du mur latéral (pour le mur latéral donnant sur rue)

L'axe du mur le plus rapproché de la rue est une ligne de référence qui est tracée sur la partie extérieure du mur situé le plus près de la rue sur lequel il fait face et qui est parallèle au mur latéral.



Axe du mur le plus rapproché de la rue

PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIER EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIAUX PRINCIPAL ET SECONDAIRE POUR UNE FAÇADE PRINCIPALE

Pour les murs de la façade principale

1. Murs situés entre l'axe de l'entrée principale et la ligne de lot avant

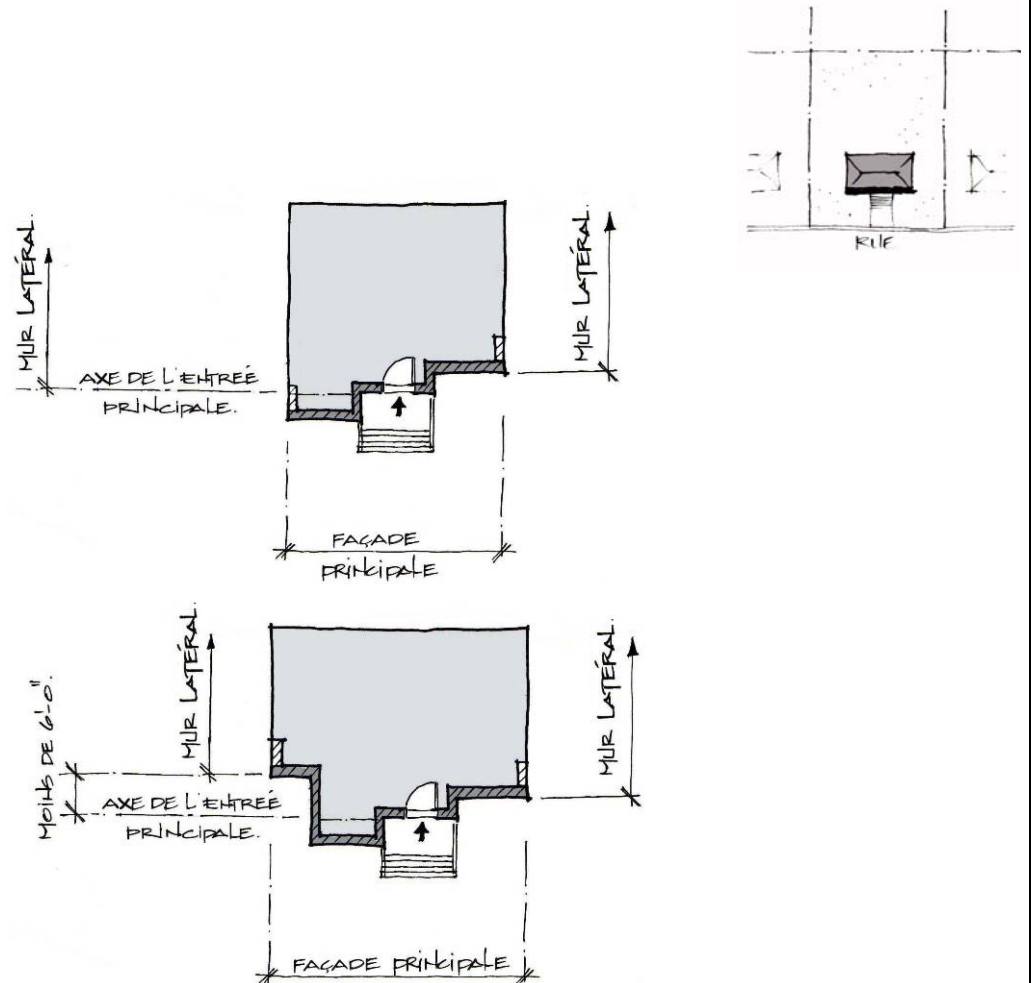
Ces murs doivent être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés.

De plus, un retour de maçonnerie de 4 pieds (1200mm) est exigé. Cette mesure doit être prise à partir du plan de chacun de ces murs.

2. Murs situés à moins de 6 pieds à l'arrière de l'axe de l'entrée principale

Ces murs doivent être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés.

De plus, un retour de maçonnerie de 4 pieds (1200mm) est exigé. Cette mesure doit être prise à partir du plan de chacun de ces murs.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

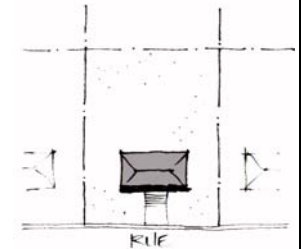
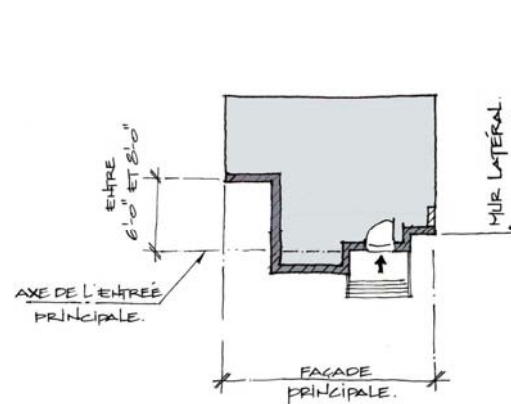
(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIAUX PRINCIPAL ET SECONDAIRE POUR UNE FAÇADE PRINCIPALE (suite)

3. Murs situés entre 6 et 8 pieds à l'arrière de l'axe de l'entrée principale

Ces murs doivent être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés.

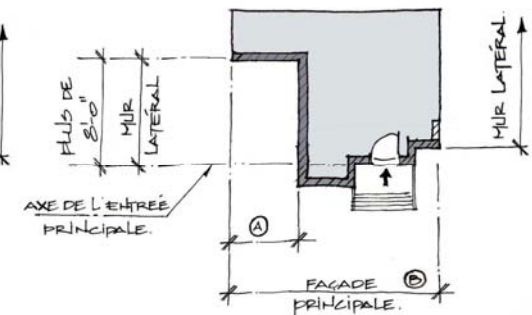
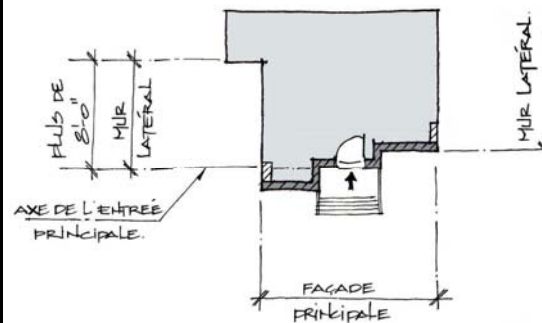
Pour ces murs, le retour de maçonnerie n'est pas exigé.



4. Murs situés à plus de 8 pieds à l'arrière de l'axe de l'entrée principale

Ces murs ne sont pas comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés.

Toutefois, ils devront être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés si la somme de la longueur de ces murs (A) représente plus du tiers ($\frac{1}{3}$) de la largeur totale du bâtiment (B). Dans ce cas, le retour de maçonnerie n'est pas exigé.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIAUX PRINCIPAL ET SECONDAIRE POUR UN MUR LATÉRAL DONNANT SUR RUE

Pour les murs latéraux et arrière donnant sur rue

1. Murs situés à 8 pieds et moins de l'axe du mur latéral (ou arrière)

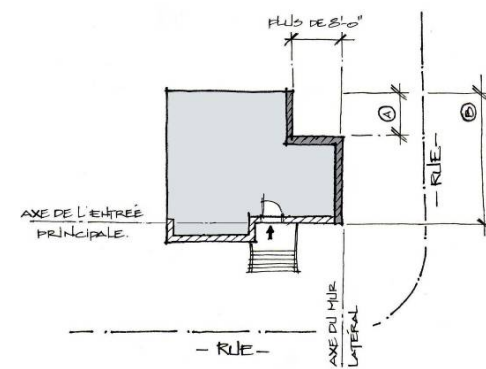
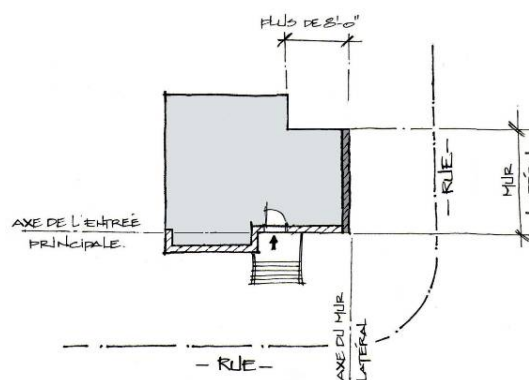
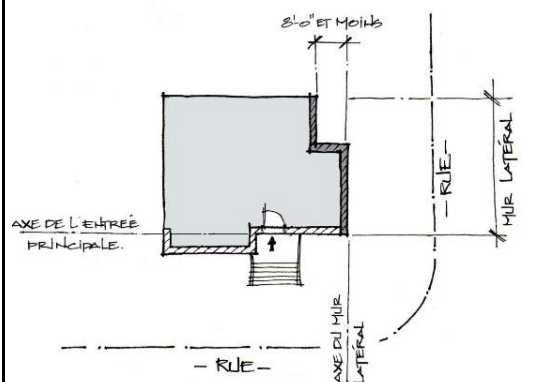
Ces murs doivent être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés.

Pour ces murs, le retour de maçonnerie n'est pas exigé.

2. Murs situés à plus de 8 pieds de l'axe du mur latéral (ou arrière)

Ces murs ne sont pas comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés.

Toutefois, ils devront être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés si la somme de la longueur de ces murs (A) représente plus du tiers ($\frac{1}{3}$) de la largeur totale du bâtiment (B). Dans ce cas, le retour de maçonnerie n'est pas exigé.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

EXIGENCES POUR UNE FAÇADE PRINCIPALE

Matériau principal (maçonnerie)

La maçonnerie doit occuper au moins 70% de la superficie du mur.

Exigence additionnelle

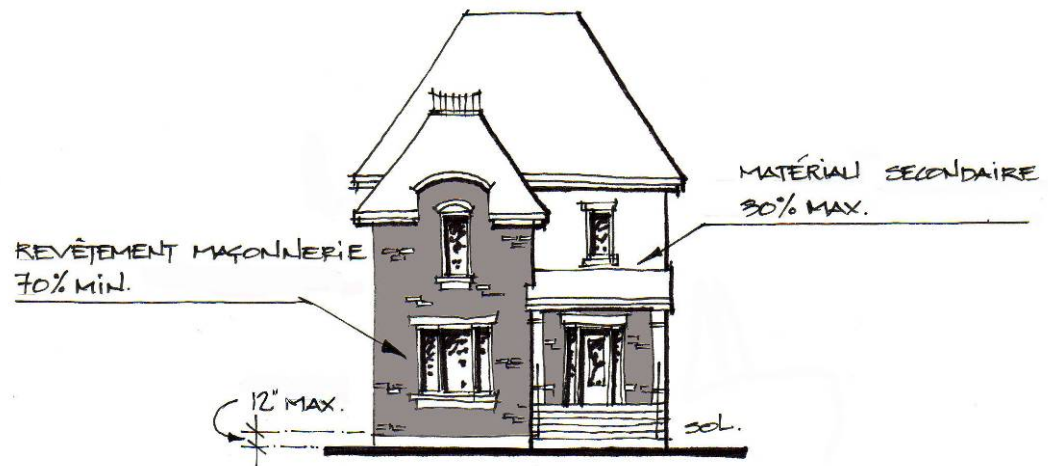
Un traitement architectural particulier doit être prévu par l'utilisation de jeux de matériaux.

Hauteur du revêtement extérieur

Le matériau de revêtement extérieur ne doit pas débiter à plus de 12 pouces (300mm) au-dessus du niveau du sol fini, ni à plus de 4 pieds (1200 mm) au-dessus du niveau de la couronne de la rue.

Ouvertures reliées à la mécanique

Sur les murs qui doivent être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés, les ouvertures reliées à la mécanique du bâtiment ne doivent pas être visibles (exemple : appareil de climatisation sur le mur, encastré ou non, sortie de sècheuse et de ventilation mécanique, compteur électrique, conduit de cheminée non recouvert d'un matériau principal ou secondaire).



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

EXIGENCES POUR UN MUR LATÉRAL NE DONNANT PAS SUR UNE RUE

Pour un mur latéral ne donnant pas sur rue, l'une ou l'autre des options suivantes s'applique:

Option 1

La maçonnerie doit occuper au moins 50% de la superficie du mur en excluant la superficie des pignons.

Option 2

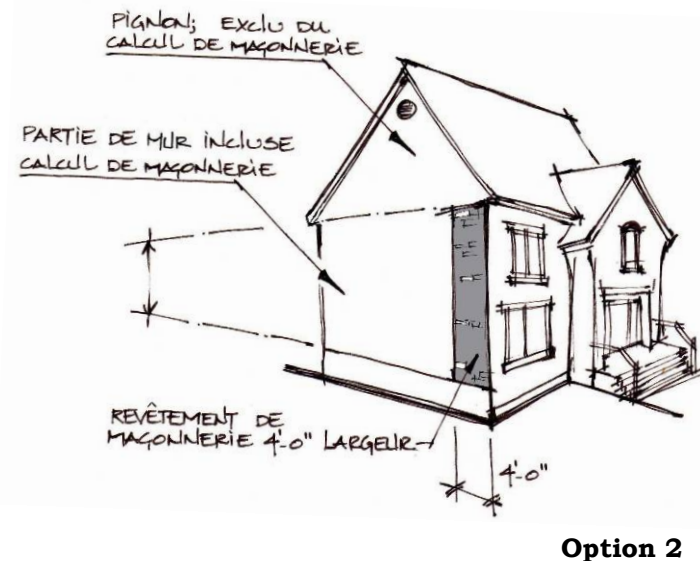
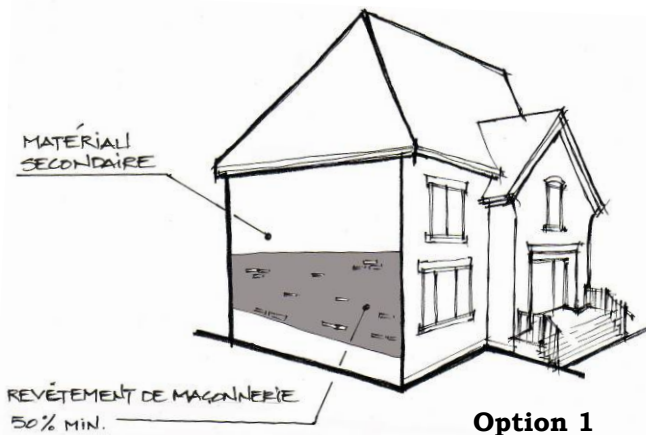
Retour de maçonnerie : La maçonnerie de la façade doit se prolonger sur un minimum de 4 pieds (1200mm) sur toute la hauteur du bâtiment. Cette mesure doit être prise à partir du plan de chacun de ces murs.

Hauteur du revêtement extérieur

Le matériau de revêtement extérieur doit débiter à au plus 4 pieds (1200mm) au-dessus du niveau de la couronne de la rue.

Ouvertures reliées à la mécanique

Un conduit de cheminée non recouvert d'un matériau principal ou secondaire n'est pas permis.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

EXIGENCES POUR UN MUR LATÉRAL DONNANT SUR RUE

Matériau principal (maçonnerie)

La maçonnerie doit occuper au moins 70% de la superficie du mur.

Exigences additionnelles

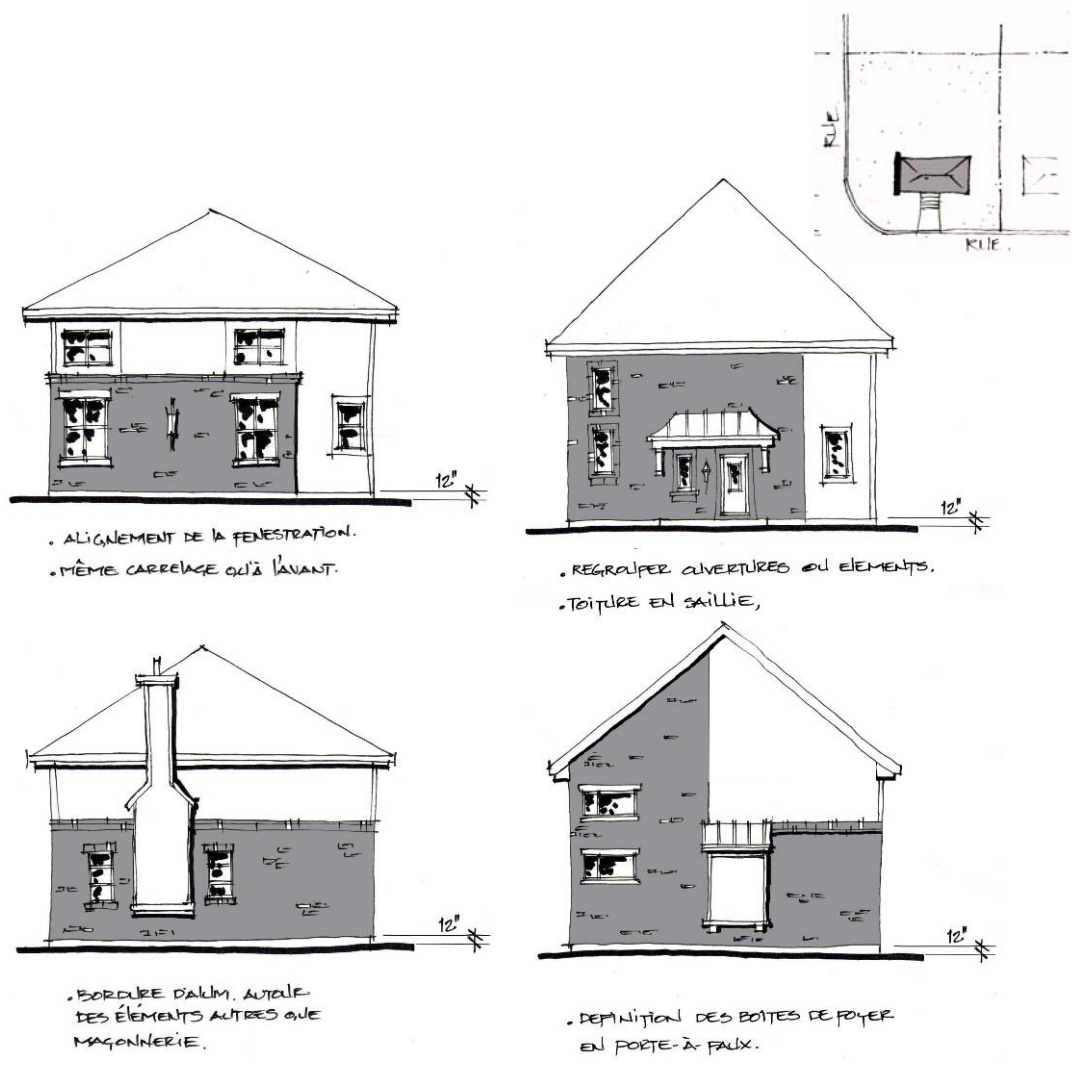
Un traitement architectural particulier doit être prévu par l'utilisation de jeux de matériaux ainsi que par le rappel de la fenestration (proportions, types et finis) et des éléments architecturaux prédominants de la façade principale (murs aveugles prohibés).

Hauteur du revêtement extérieur

Le matériau de revêtement extérieur ne doit pas débiter à plus de 12 pouces (300mm) au-dessus du niveau du sol fini, ni à plus de 4 pieds (1200 mm) au-dessus du niveau de la couronne de la rue.

Ouvertures reliées à la mécanique

Sur les murs qui doivent être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés, les ouvertures reliées à la mécanique du bâtiment ne doivent pas être visibles (exemple : appareil de climatisation sur le mur, encastré ou non, sortie de sècheuse et de ventilation mécanique, compteur électrique, conduit de cheminée non recouvert d'un matériau principal ou secondaire). Sont cependant permises des sorties murales de foyer au gaz.

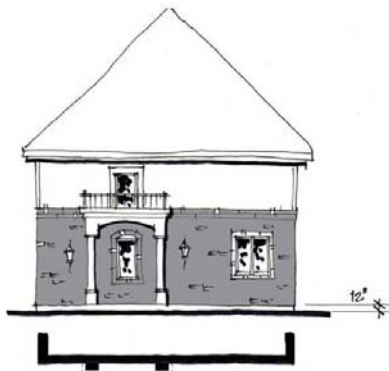


PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

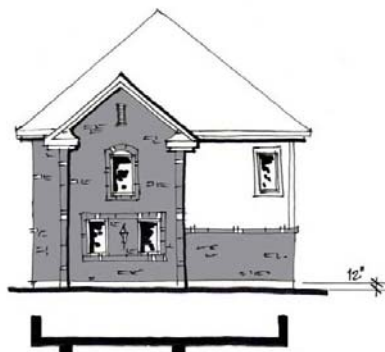
NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

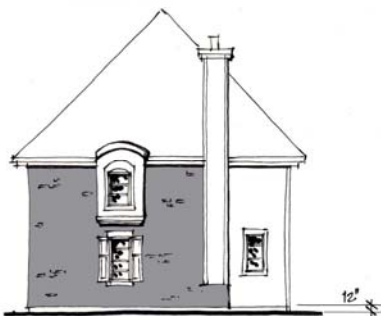
EXIGENCES POUR UN MUR LATÉRAL DONNANT SUR RUE (suite)



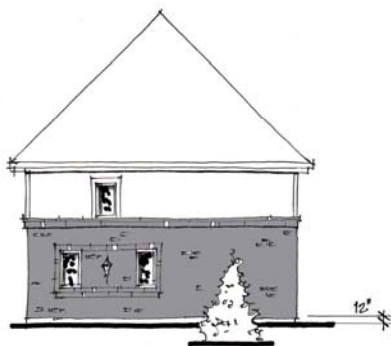
- FAUSSE COLONNE APPLIQUÉE AU MUR.
- HABILLAGE DES FENÊTRES
- FAUX BAKON.
- ÉCLAIRAGE LUMINAIRE
- BORDURE DE MAGONNERIE.



- CRÉER UN RELIEF PAR DE FAUSSES COLONNES DE MAGONNERIE
- BORDURE DE MAGONNERIE.
- CRÉER DES JEUX DE TOITURE.

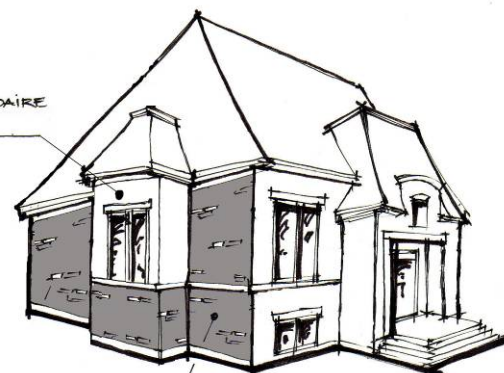


- RELIEF; FENÊTRE EN SAILLIE (SANS PLANCHER)
- ALIGNEMENT DES OUVERTURES.
- VOILETS.
- CONTOURS DE FENÊTRES.



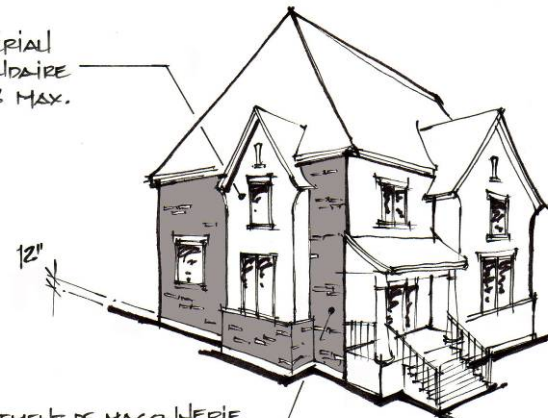
- REGROUPEMENT DES OUVERTURES.
- ÉCLAIRAGE LUMINAIRE
- RELIEF DE MAGONNERIE
- VÉGÉTATION.

MATÉRIEL SECONDAIRE
30% MAX.



REVÊTEMENT DE MAGONNERIE
70%

MATÉRIEL SECONDAIRE
30% MAX.



REVÊTEMENT DE MAGONNERIE
70% MIN.

PRINCIPE 1 – PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

EXIGENCES POUR UN MUR ARRIÈRE

Matériau principal (maçonnerie)

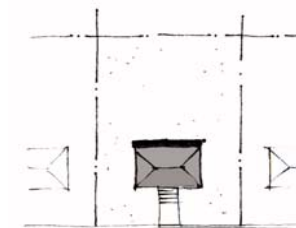
Aucune norme particulière n'est prévue quant au pourcentage de maçonnerie exigée pour ce mur.

Hauteur du revêtement extérieur

Le matériau de revêtement extérieur doit débiter à au plus 4 pieds (1200mm) au-dessus du niveau de la couronne de la rue.

Ouvertures reliées à la mécanique

Un conduit de cheminée non recouvert d'un matériau principal ou secondaire n'est pas permis.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

EXEMPLES D'APPLICATION DES NORMES

A Façade principale

70% maçonnerie à 12 pouces du sol, à au plus 48 pouces centre de la rue
(Voir page 11)

B Mur latéral ne donnant pas sur rue

Option 1:

50% maçonnerie à au plus 48 pouces centre de la rue

Option 2:

Retour de maçonnerie de 48 pouces sur toute la hauteur, à au plus 48 pouces centre de la rue

(Voir page 12)

C Mur latéral donnant sur rue

70% maçonnerie à 12 pouces du sol, à au plus 48 pouces centre de la rue

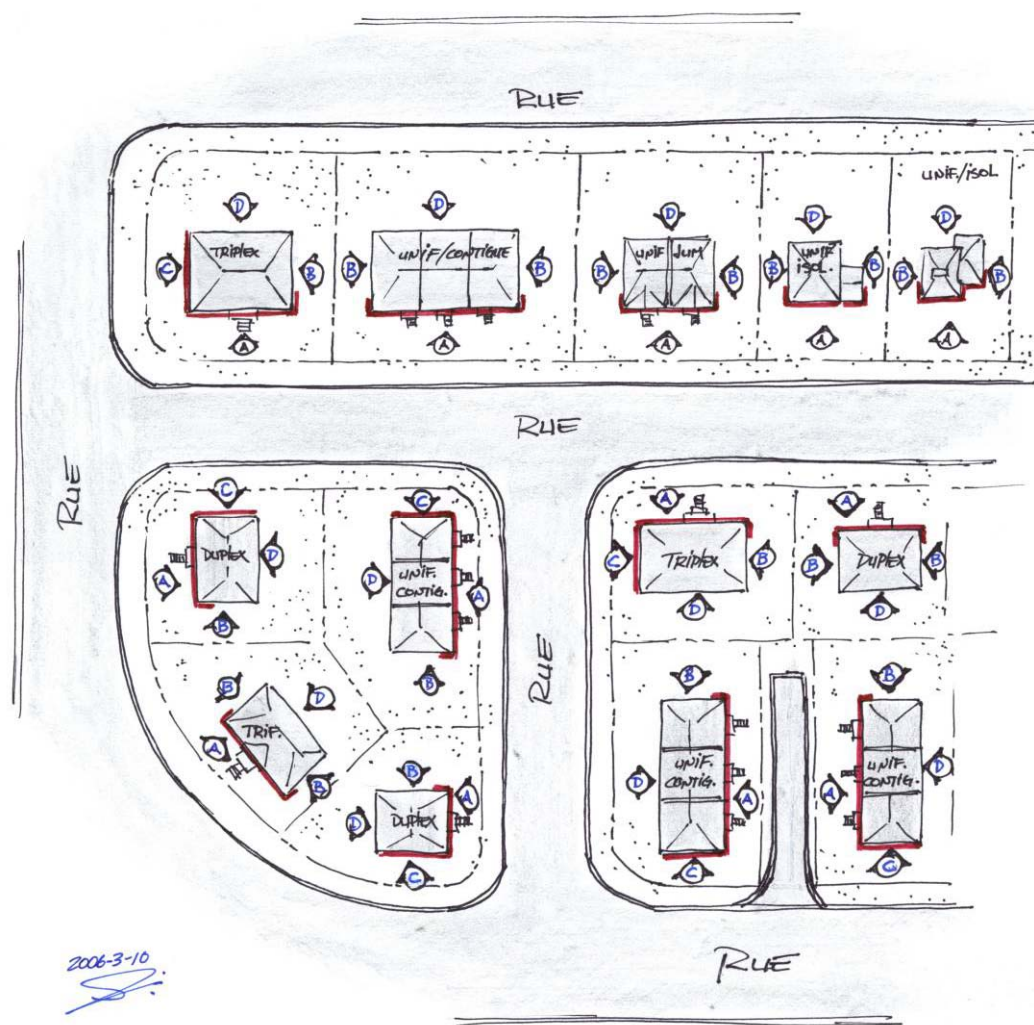
(Requis : traitement architectural, jeux de matériaux, rappel de la fenestration de la façade...)

(Voir pages 13 et 14)

D Mur arrière

Aucun pourcentage min. /max. de maçonnerie. Revêtement à au plus 48 pouces centre de la rue

(Voir page 15)



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

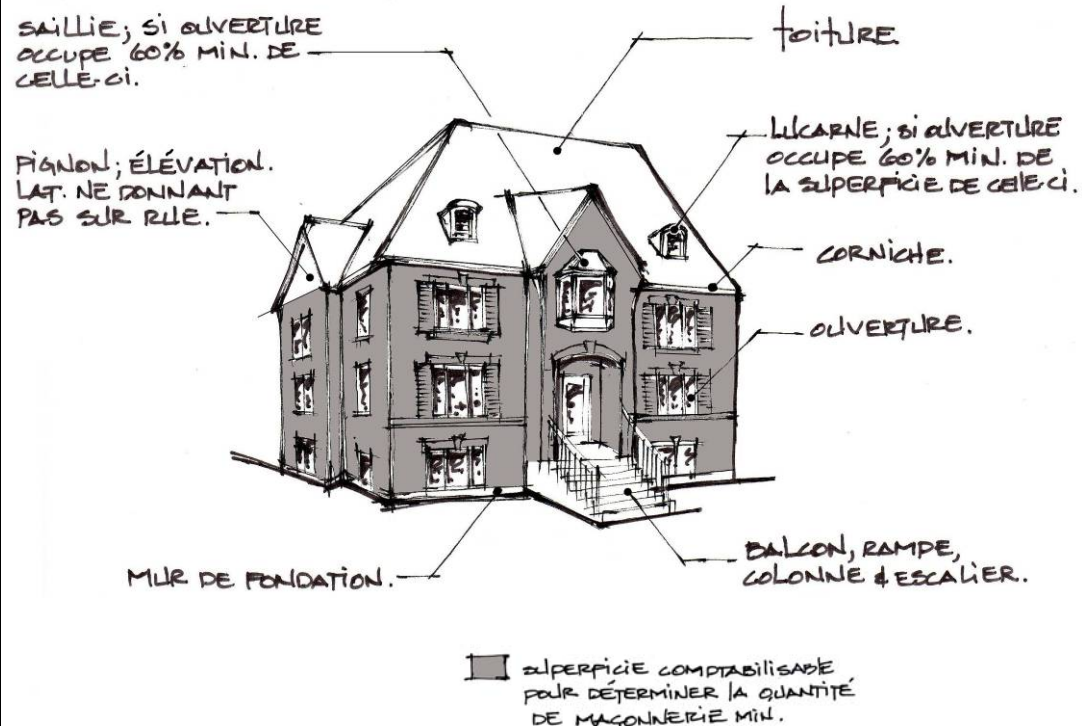
CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIAUX PRINCIPAL ET SECONDAIRE

Pour fins de calcul du pourcentage de matériaux principal (maçonnerie) et secondaire, la méthode suivante doit être appliquée :

Les murs qui doivent être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés sont déterminés par le positionnement de chacun des murs par rapport à l'axe de l'entrée principale pour la façade principale ou l'axe du mur latéral pour le mur latéral donnant sur rue.

La superficie de chacun des murs qui doivent être comptabilisés est calculée après déduction de la superficie des ouvertures, des fondations et des éléments architecturaux situés sur ces murs. Une toiture mansardée est considérée comme une surface de mur comptabilisable.

Les superficies de chacun des murs qui doivent être comptabilisés sont additionnées et le pourcentage de matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés est appliqué à cette superficie.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIER EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

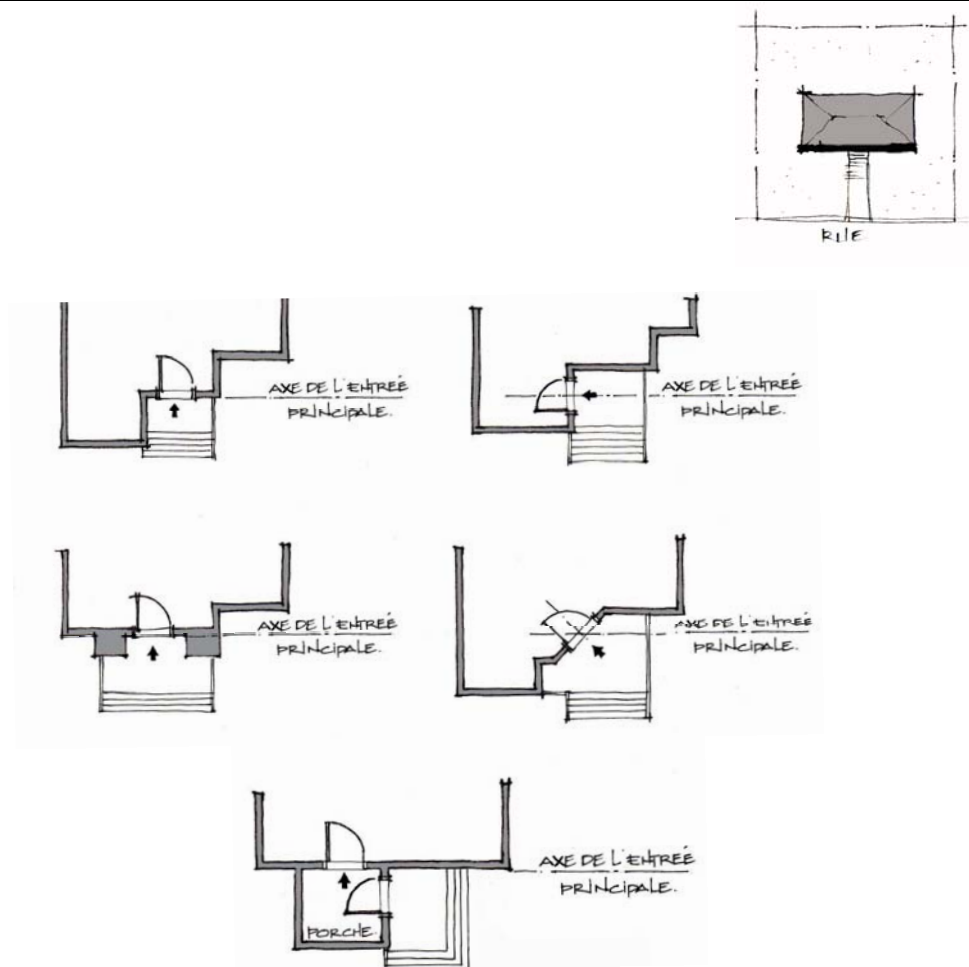
(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIAUX PRINCIPAL ET SECONDAIRE (suite)

Axe de l'entrée principale (pour la façade principale)

L'axe de l'entrée principale est une ligne de référence qui est tracée au centre de la porte d'entrée principale et qui est parallèle à la rue. Cet axe de référence ne peut être pris à la porte du porche.

Lorsqu'il y a plusieurs portes d'entrée principale, l'axe de l'entrée principale sera tracé au centre de la porte d'entrée principale la plus éloignée de la rue.



Axe de l'entrée principale

PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

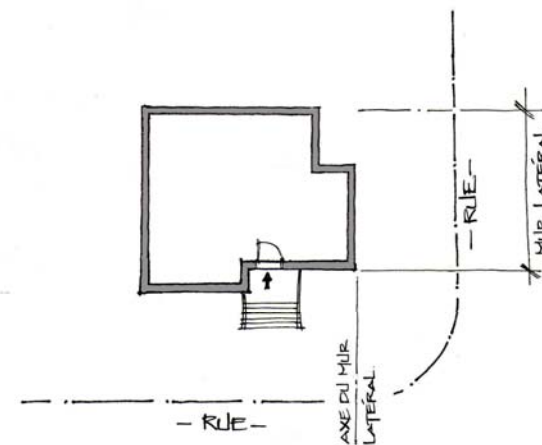
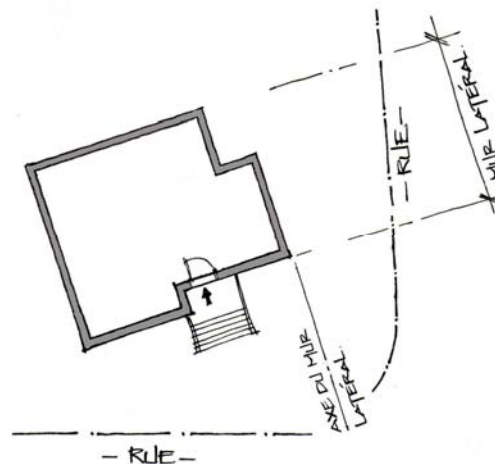
NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIAUX PRINCIPAL ET SECONDAIRE (suite)

Axe du mur latéral (pour le mur latéral donnant sur rue)

L'axe du mur le plus rapproché de la rue est une ligne de référence qui est tracée sur la partie extérieure du mur situé le plus près de la rue sur lequel il fait face et qui est parallèle au mur latéral.



Axe du mur le plus rapproché de la rue

PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIAUX PRINCIPAL ET SECONDAIRE POUR UNE FAÇADE PRINCIPALE

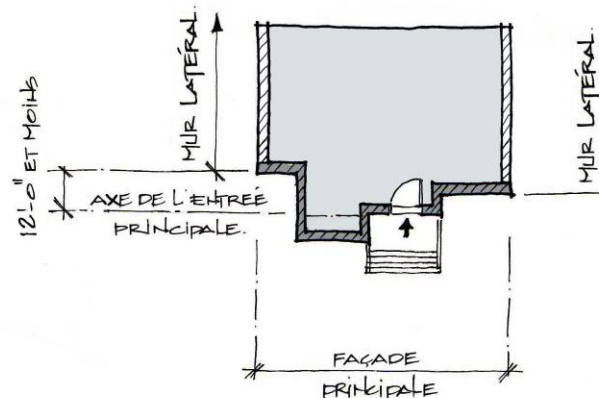
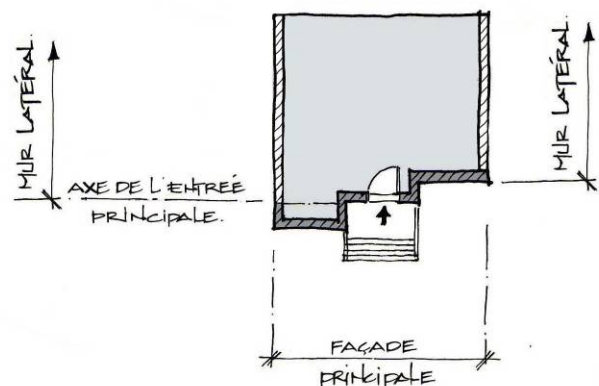
Pour les murs de la façade principale

1. Murs situés entre l'axe de l'entrée principale et la ligne de lot avant

Ces murs doivent être comptabilisés pour le calcul des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés.

2. Murs situés à 12 pieds et moins, à l'arrière de l'axe de l'entrée principale

Ces murs doivent être comptabilisés pour le calcul des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

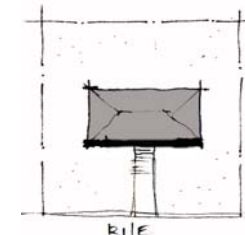
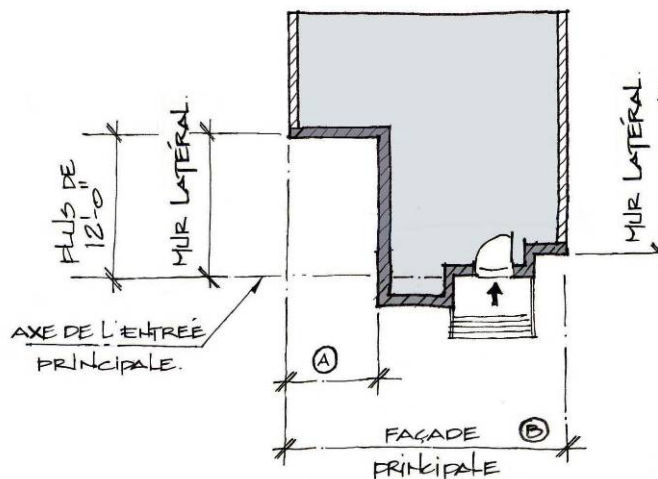
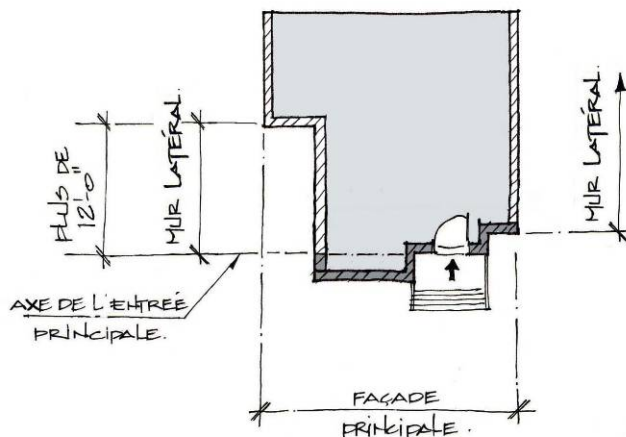
(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIEAUX PRINCIPAL ET SECONDAIRE POUR UNE FAÇADE PRINCIPALE (suite)

3. Murs situés à plus de 12 pieds à l'arrière de l'axe de l'entrée principale

Ces murs ne sont pas comptabilisés pour le calcul des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés.

Toutefois, ils devront être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés si la somme de la longueur de ces murs (A) représente plus du tiers ($\frac{1}{3}$) de la largeur totale du bâtiment (B).



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

CALCUL DU POURCENTAGE DES MATÉRIAUX PRINC. ET SEC. POUR UN MUR LATÉRAL OU ARRIÈRE DONNANT SUR RUE

Pour les murs latéraux et arrière donnant sur rue

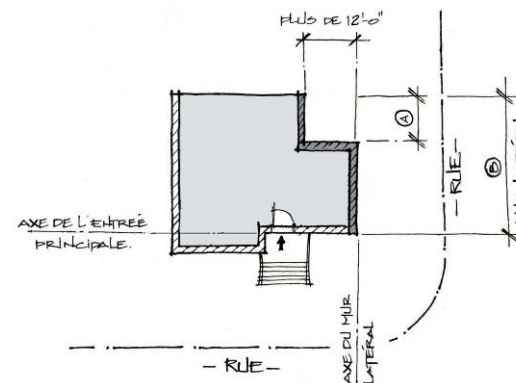
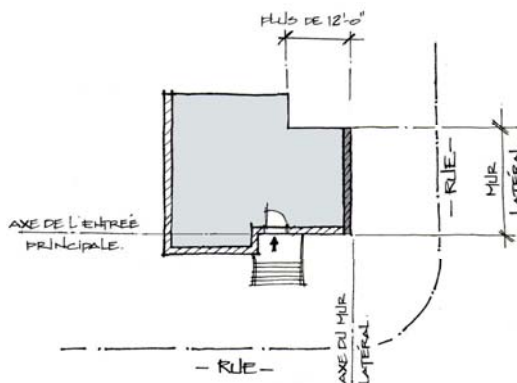
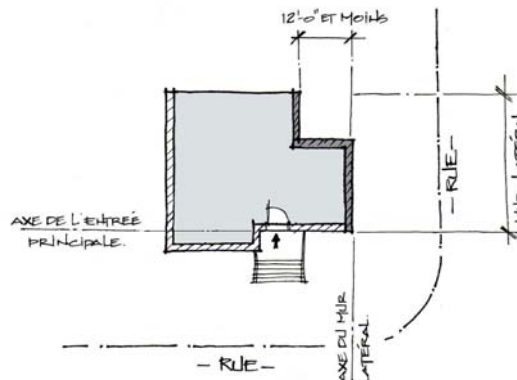
1. Murs situés à 12 pieds et moins de l'axe du mur latéral (ou arrière)

Ces murs doivent être comptabilisés pour le calcul des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés.

2. Murs situés à plus de 12 pieds de l'axe du mur latéral (ou arrière)

Ces murs ne sont pas comptabilisés pour le calcul des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés.

Toutefois, ils devront être comptabilisés pour le calcul du pourcentage des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés si la somme de la longueur de ces murs (A) représente plus du tiers ($\frac{1}{3}$) de la largeur totale du bâtiment (B).



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

EXIGENCES POUR UNE FAÇADE PRINCIPALE

Matériau principal (maçonnerie)

La maçonnerie doit occuper au moins 70% de la superficie du mur.

Exigence additionnelle

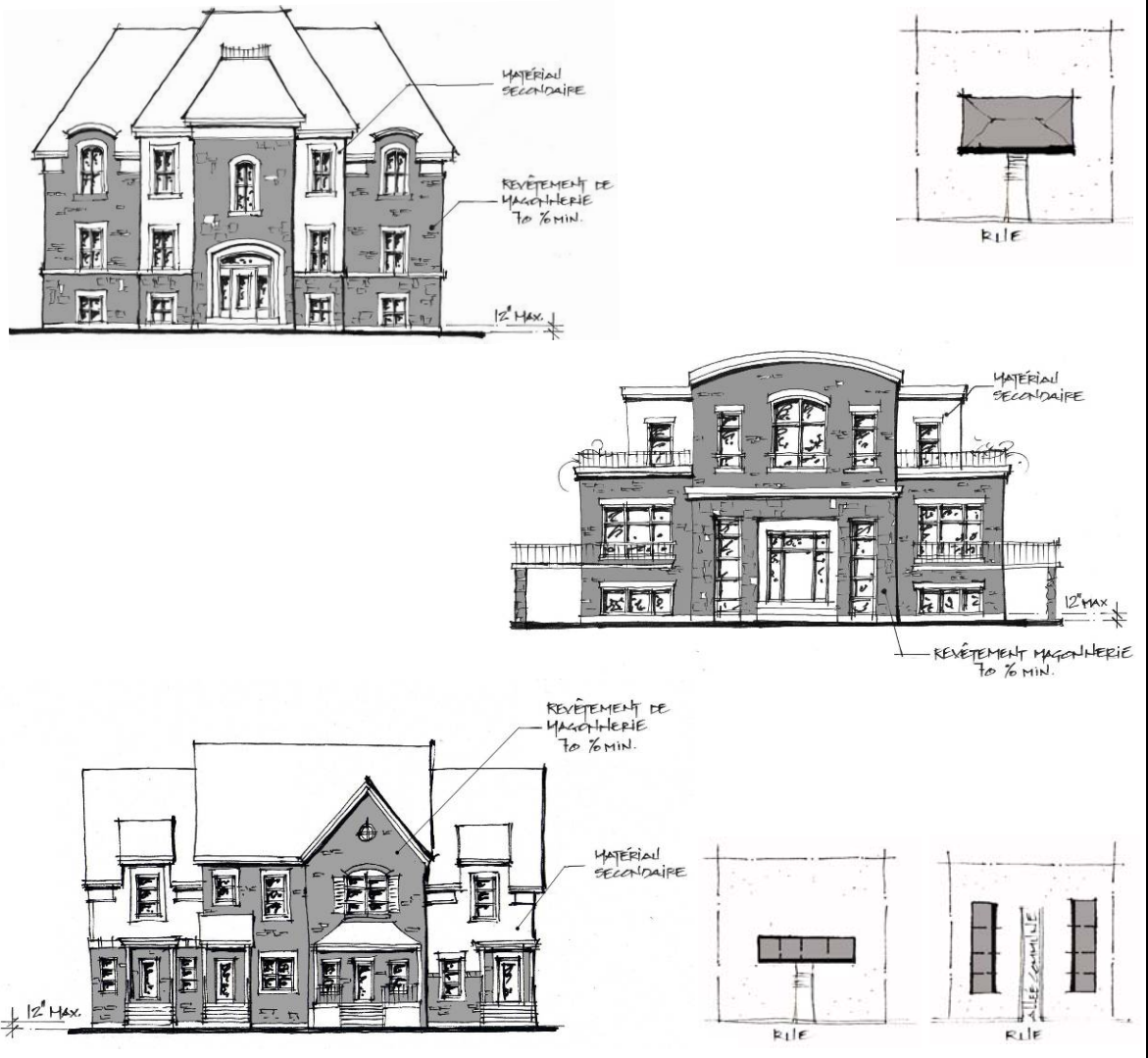
Un traitement architectural particulier doit être prévu par l'utilisation de jeux de matériaux.

Hauteur du revêtement extérieur

Le matériau de revêtement extérieur ne doit pas débiter à plus de 12 pouces (300mm) au-dessus du niveau du sol fini, ni à plus de 4 pieds (1200 mm) au-dessus du niveau de la couronne de la rue.

Ouvertures reliées à la mécanique

Sur les murs qui doivent être comptabilisés pour le calcul des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés, les ouvertures reliées à la mécanique du bâtiment ne doivent pas être visibles (exemple : appareil de climatisation sur le mur, encastré ou non, sortie de sècheuse et de ventilation mécanique, compteur électrique, conduit de cheminée non recouvert d'un matériau principal ou secondaire).



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

EXIGENCES POUR UN MUR LATÉRAL NE DONNANT PAS SUR RUE

Matériau principal (maçonnerie)

La maçonnerie doit occuper au moins 50% de la superficie du mur en excluant la superficie des pignons.

Hauteur du revêtement extérieur

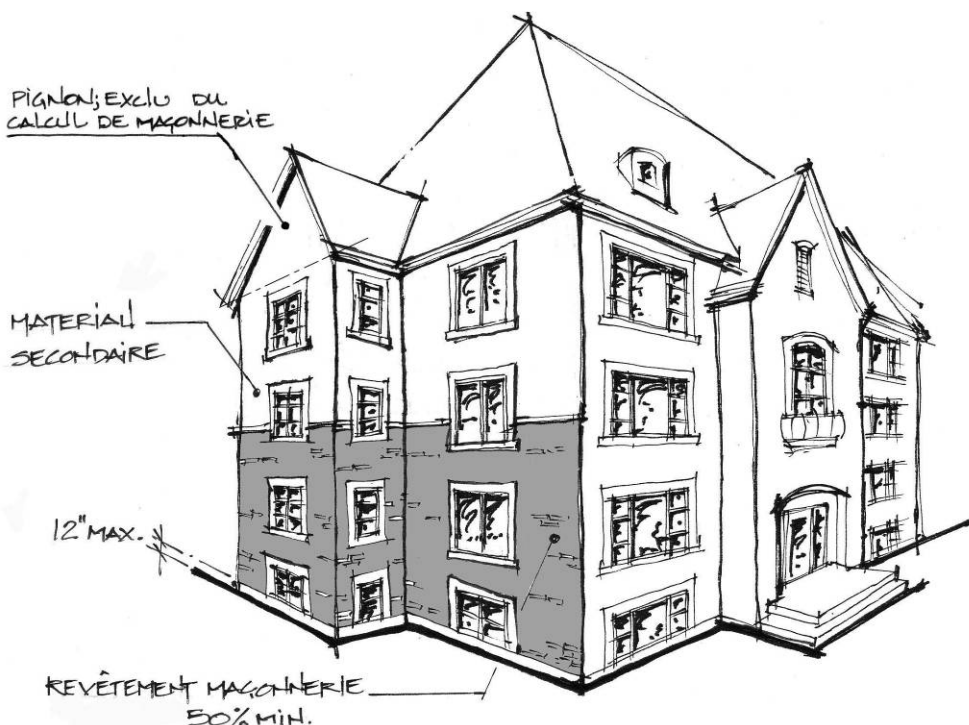
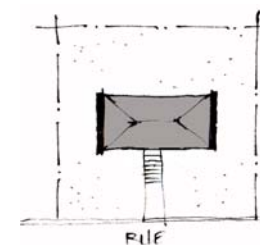
Le matériau de revêtement extérieur ne doit pas débiter à plus de 12 pouces (300mm) au-dessus du niveau du sol fini, ni à plus de 4 pieds (1200 mm) au-dessus du niveau de la couronne de la rue.

Pour un bâtiment unifamilial contigu, le matériau de revêtement extérieur ne doit pas débiter à plus de 4 pieds (1200mm) au-dessus de la couronne de la rue.

Ouvertures reliées à la mécanique

Sur les murs situés à 12 pieds et moins de l'axe de l'entrée principale, les ouvertures reliées à la mécanique du bâtiment ne doivent pas être visibles (exemple : appareil de climatisation sur le mur, encastré ou non, sortie de sècheuse et de ventilation mécanique, compteur électrique, conduit de cheminée non recouvert d'un matériau principal ou secondaire). Sont cependant permises des sorties murales de foyer au gaz.

Pour un bâtiment unifamilial contigu, les exigences quant aux ouvertures reliées à la mécanique s'appliquent aux murs situés à 8 pieds et moins de l'axe de l'entrée principale.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

EXIGENCES POUR UN MUR LATÉRAL OU ARRIÈRE DONNANT SUR RUE

Matériau principal (maçonnerie)

La maçonnerie doit occuper au moins 70% de la superficie du mur.

Exigences additionnelles

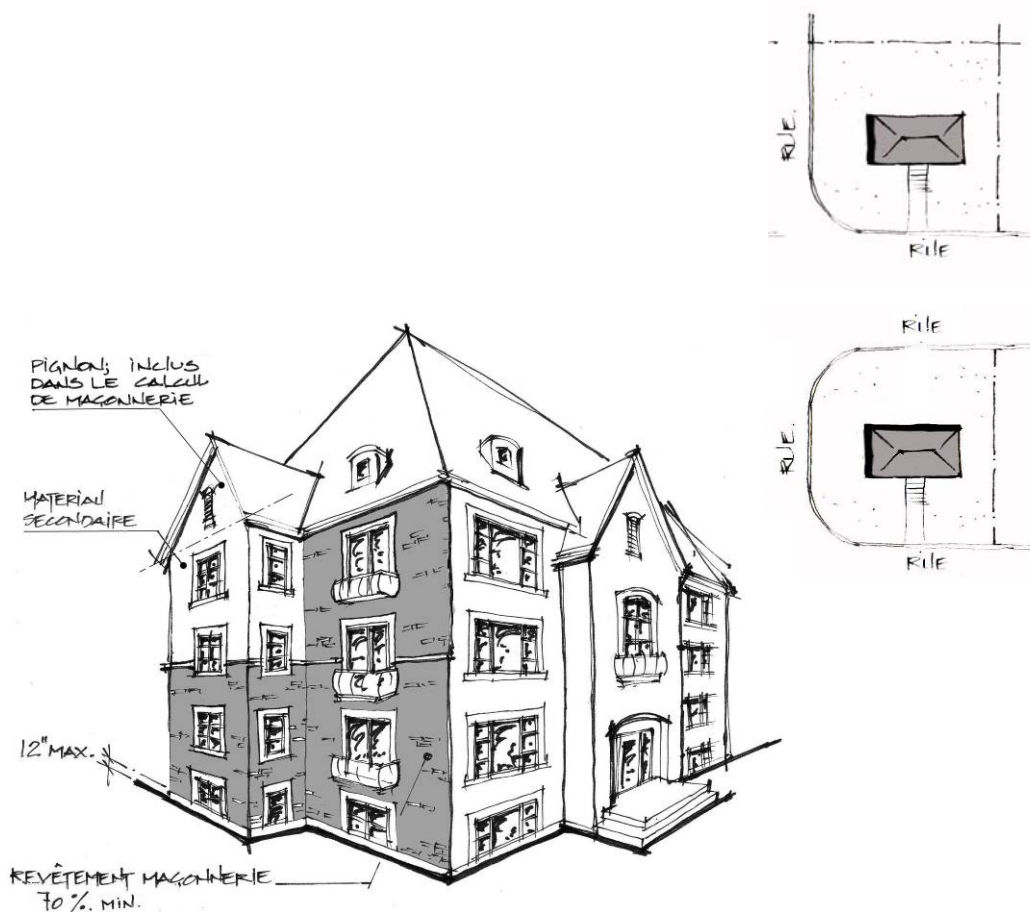
Un traitement architectural particulier doit être prévu par l'utilisation de jeux de matériaux ainsi que par le rappel de la fenestration et des éléments architecturaux prédominants de la façade principale.

Hauteur du revêtement extérieur

Le matériau de revêtement extérieur ne doit pas débiter à plus de 12 pouces (300mm) au-dessus du niveau du sol fini, ni à plus de 4 pieds (1200 mm) au-dessus du niveau de la couronne de la rue.

Ouvertures reliées à la mécanique

Sur les murs latéraux qui doivent être comptabilisés pour le calcul des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire exigés, les ouvertures reliées à la mécanique du bâtiment ne doivent pas être visibles (exemple : appareil de climatisation sur le mur, encastré ou non, sortie de sècheuse et de ventilation mécanique, compteur électrique, conduit de cheminée non recouvert d'un matériau principal ou secondaire). Sont cependant permises des sorties murales de foyer au gaz. Ces exigences, quant aux ouvertures reliées à la mécanique, ne s'appliquent pas à un mur arrière donnant sur rue.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

EXIGENCES POUR UN MUR ARRIÈRE NE DONNANT PAS SUR RUE

Matériau principal (maçonnerie)

Aucune norme particulière n'est prévue quant au pourcentage de maçonnerie exigée pour ce mur.

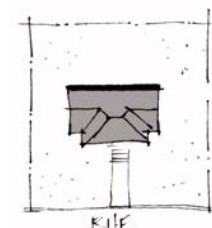
Hauteur du revêtement extérieur

Le matériau de revêtement extérieur ne doit pas débiter à plus de 12 pouces (300mm) au-dessus du niveau du sol fini, ni à plus de 4 pieds (1200 mm) au-dessus du niveau de la couronne de la rue.

Pour un bâtiment unifamilial contigu, le matériau de revêtement extérieur ne doit pas débiter à plus de 4 pieds (1200mm) au-dessus du niveau de la couronne de la rue.

Ouvertures reliées à la mécanique

Un conduit de cheminée non recouvert d'un matériau principal ou secondaire n'est pas permis.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

EXIGENCES POUR UN MUR ARRIÈRE PERPENDICULAIRE À LA RUE

Matériau principal (maçonnerie)

Lorsqu'un mur arrière est implanté perpendiculairement à la rue, il doit être recouvert de maçonnerie sur une superficie d'au moins 50% de la surface de ce mur.

Pour un bâtiment unifamilial contigu, le mur arrière de la première unité à partir de la rue doit être recouvert de maçonnerie sur une superficie d'au moins 70% de la surface de ce mur.

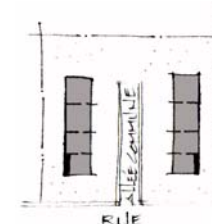
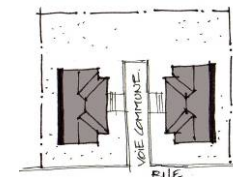
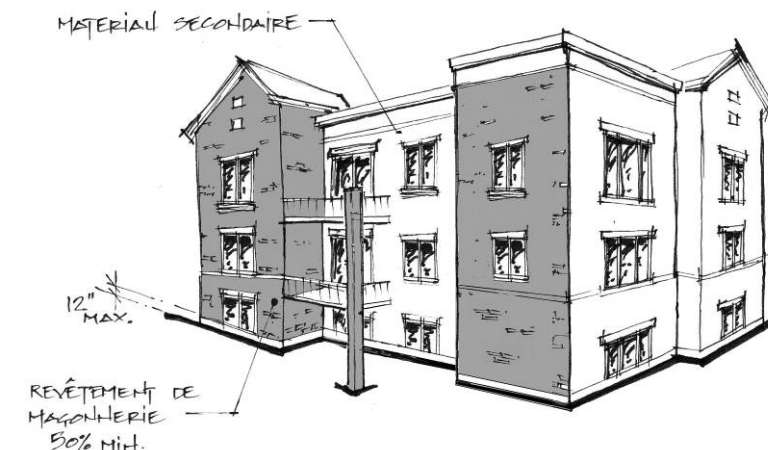
Hauteur du revêtement extérieur

Le matériau de revêtement extérieur ne doit pas débiter à plus de 12 pouces (300mm) au-dessus du niveau du sol fini, ni à plus de 4 pieds (1200 mm) au-dessus du niveau de la couronne de la rue.

Pour un bâtiment unifamilial contigu, le matériau de revêtement extérieur de la première unité à partir de la rue ne doit pas débiter à plus de 12 pouces (300mm) au-dessus du niveau du sol fini, ni à plus de 4 pieds (1200mm) au-dessus du niveau de la couronne de la rue.

Ouvertures reliées à la mécanique

Un conduit de cheminée non recouvert d'un matériau principal ou secondaire n'est pas permis.



PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 4 À 12 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux contigus de 4 unités et plus, bifamiliaux et trifamiliaux jumelés et contigus ainsi que multifamiliaux)

EXEMPLES D'APPLICATION DES NORMES

A Façade principale

70% maçonnerie à 12 pouces du sol, à au plus 48 pouces centre de la rue

(Voir page 23)

B Mur latéral ne donnant pas sur rue

50% maçonnerie à 12 pouces du sol, à au plus 48 pouces centre de la rue.

Exception : unifamilial contigu

50% maçonnerie à au plus 48 pouces centre de la rue

(Voir page 24)

C Mur latéral ou arrière donnant sur rue

70% maçonnerie à 12 pouces du sol, à au plus 48 pouces centre de la rue

(Requis : traitement architectural, jeux de matériaux, rappel de la fenestration de la façade...)

(Voir page 25)

D Mur arrière ne donnant pas sur rue

Aucun pourcentage min. /max. de maçonnerie.

Revêtement à 12 pouces du sol, à au plus 48 pouces centre de la rue

Exception : unifamilial contigu

Aucun pourcentage min./max. de maçonnerie

Revêtement à au plus 48 pouces centre de la rue

(Voir page 26)

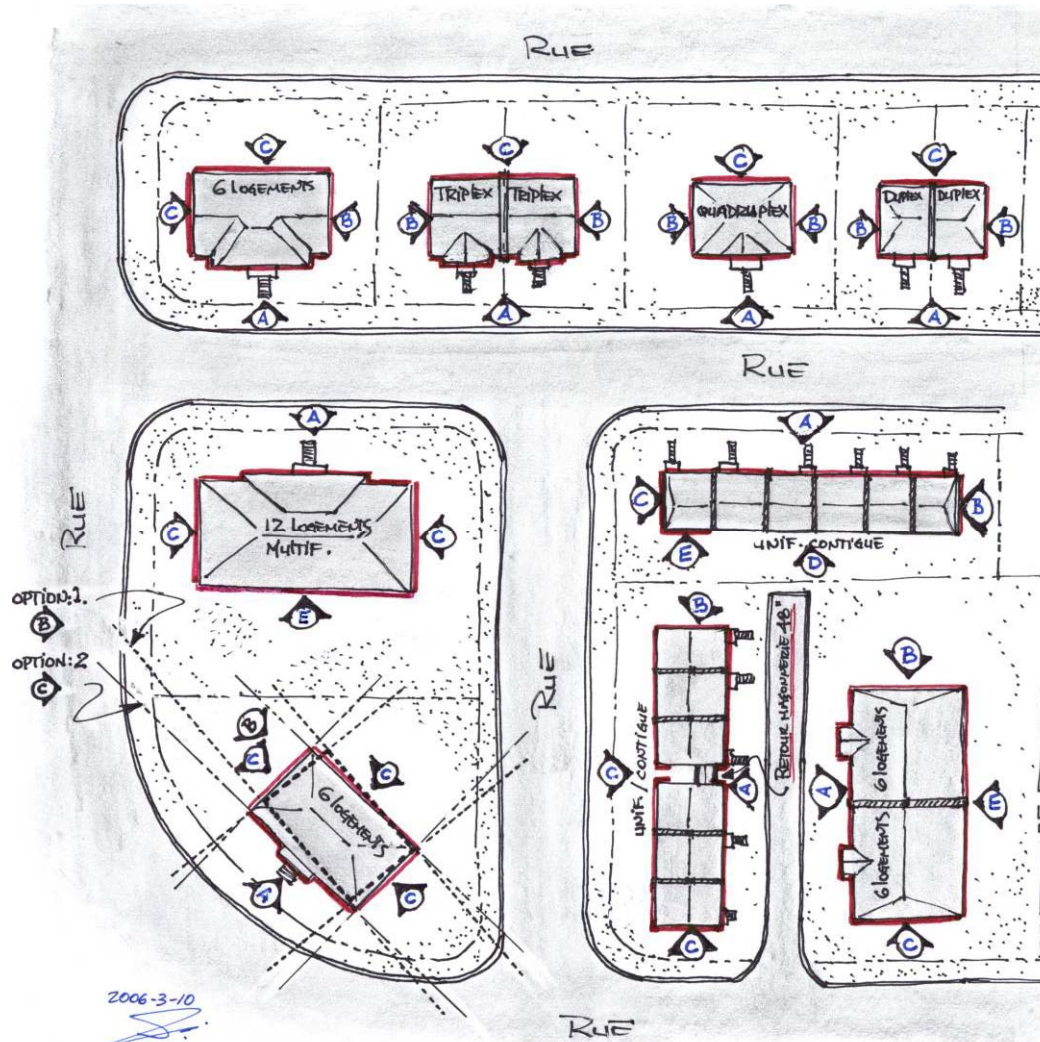
E Mur arrière perpendiculaire à la rue

50% maçonnerie à 12 pouces du sol, à au plus 48 pouces centre de la rue

Exception : unifamilial contigu

Pour la 1^{re} unité de bout, 70% maçonnerie à 12 pouces du sol, à au plus 48 pouces centre de la rue

(Voir page 27)



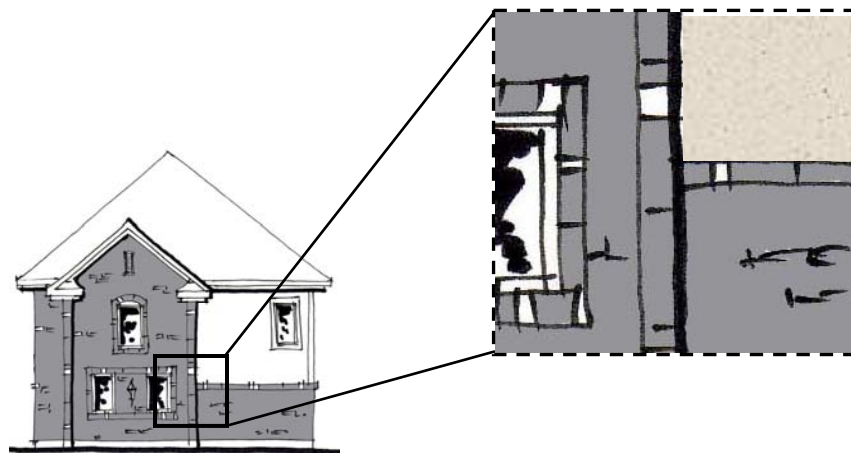
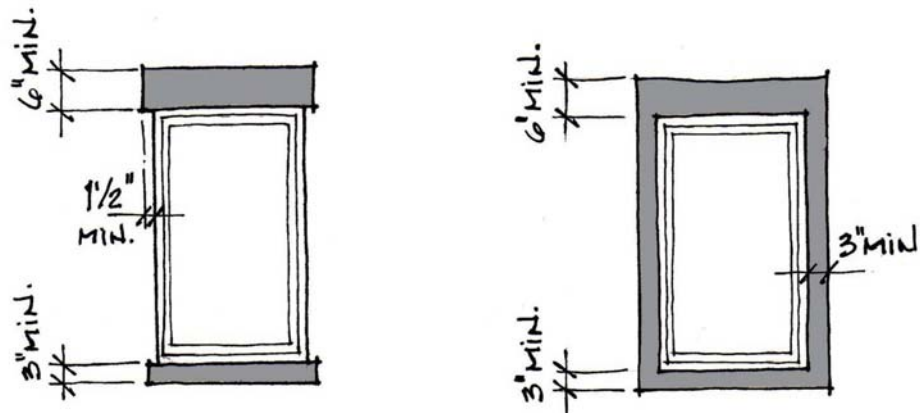
PRINCIPE 1 - PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAÇONNERIE

NORMES APPLICABLES À TOUS LES TYPES D'HABITATION

DÉTAILS ARCHITECTURAUX

Pour les fenêtres situées dans des murs qui ne sont pas en maçonnerie, il est suggéré de créer une bordure en relief.

Il est aussi suggéré de privilégier l'utilisation de moulures et/ou reliefs à la jonction des matériaux principal (maçonnerie) et secondaire.

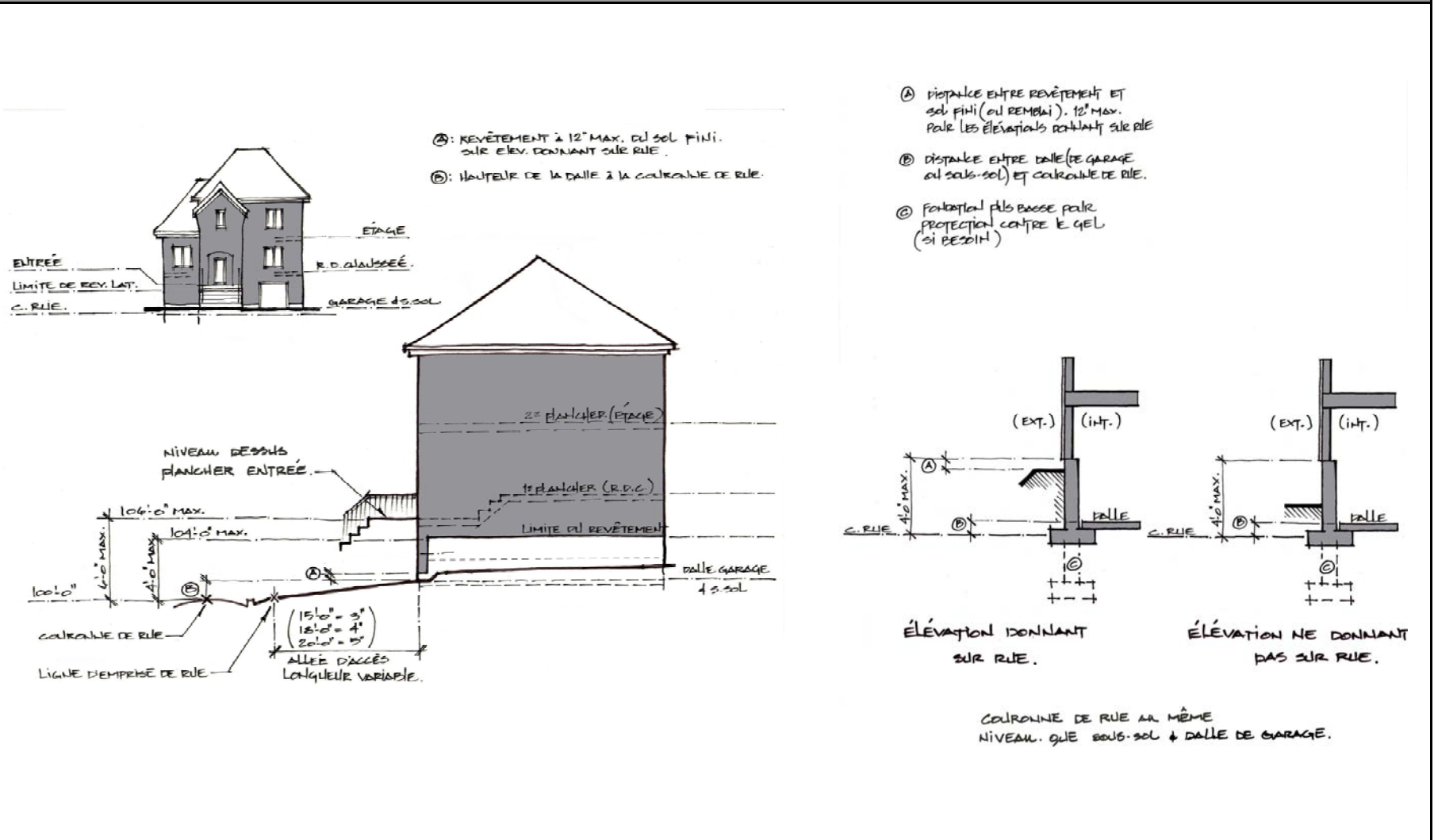


PRINCIPE 2 – RÉGIR LA HAUTEUR DES REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS EN FONCTION DE LA COURONNE DE LA RUE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

HAUTEUR DU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR ET DU SEUIL DE L'ENTRÉE PRINCIPALE

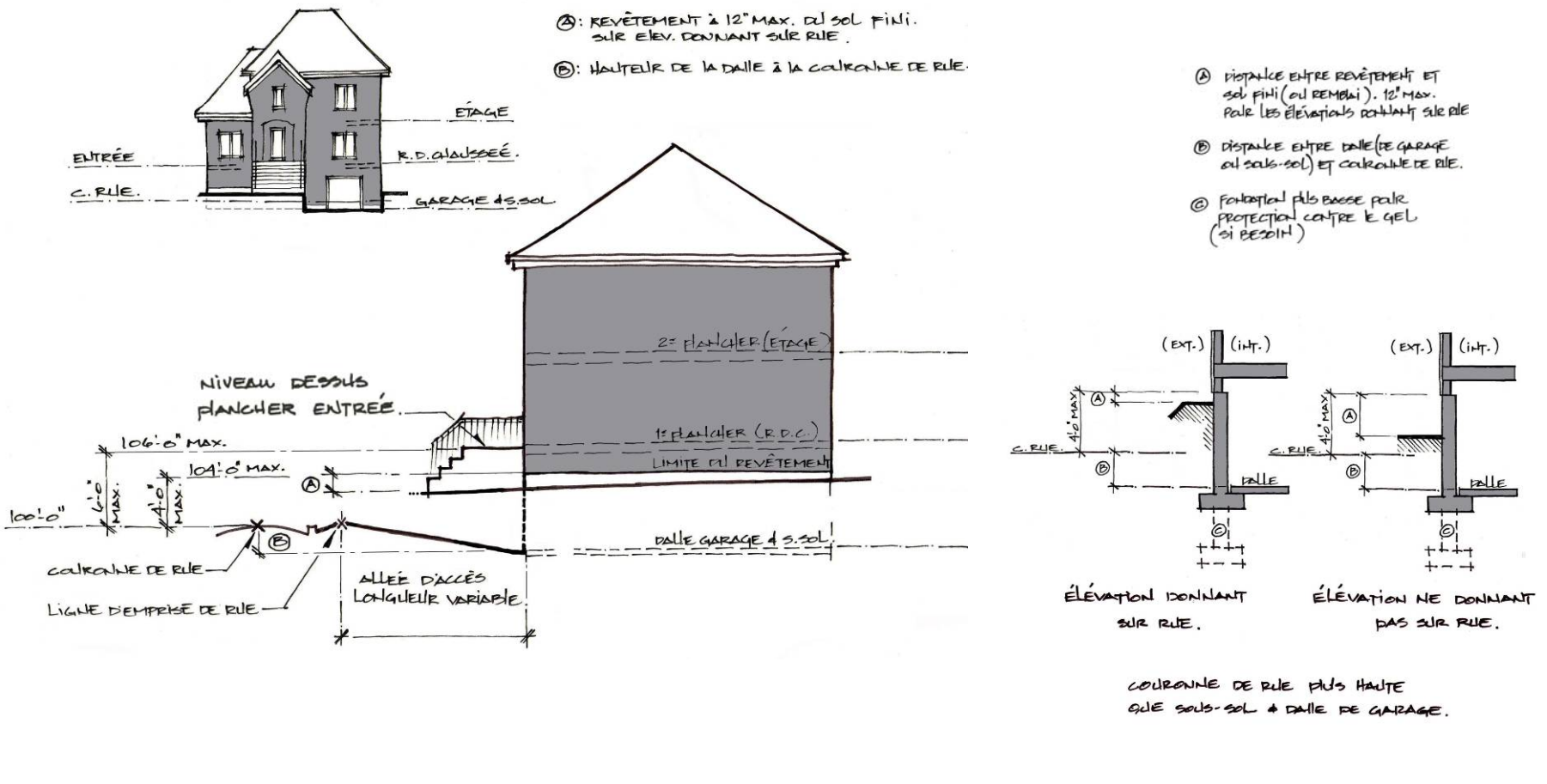


PRINCIPE 2 - RÉGIR LA HAUTEUR DES REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS EN FONCTION DE LA COURONNE DE LA RUE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT DE 1 À 3 LOGEMENTS

(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus de 3 unités, de même qu'aux bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux isolés)

HAUTEUR DU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR ET DU SEUIL DE L'ENTRÉE PRINCIPALE (suite)



PRINCIPE 3 – RÉDUIRE LA HAUTEUR DE L'ENTRÉE PRINCIPALE

NORMES APPLICABLES À TOUS LES TYPES D'HABITATION

NORMES GÉNÉRALES

- Le niveau du plancher de l'entrée principale d'un bâtiment ne doit pas excéder une hauteur de 6 pieds (1,8 m) par rapport au niveau de la couronne de la rue publique ou privée.
- Principe applicable également à un bâtiment dont la façade principale est perpendiculaire à la rue.
- Lors d'une demande de permis, le plan d'implantation devra indiquer le niveau géodésique de la couronne de la rue, tel que relevé par un arpenteur géomètre et/ou déterminé par le Service de l'ingénierie.
- Dans le cas d'un terrain dont la hauteur naturelle est très élevée par rapport au niveau de la rue (terrain escarpé) ou dans le cas d'une insertion dans un territoire bâti, la procédure de dérogation mineure et/ou la procédure de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) devra être appliquée.

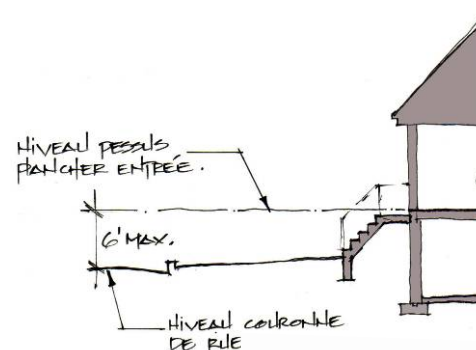


NIVEAU DESSUS
PLANCHER ENTRÉE

6' MAX.

NIVEAU COURONNE
DE RUE.

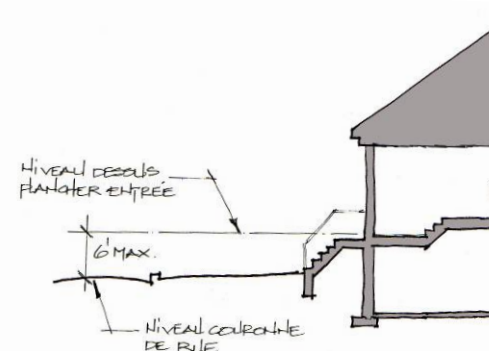
Vue en élévation



NIVEAU DESSUS
PLANCHER ENTRÉE

6' MAX.

NIVEAU COURONNE
DE RUE



NIVEAU DESSUS
PLANCHER ENTRÉE

6' MAX.

NIVEAU COURONNE
DE RUE

Vues en coupe

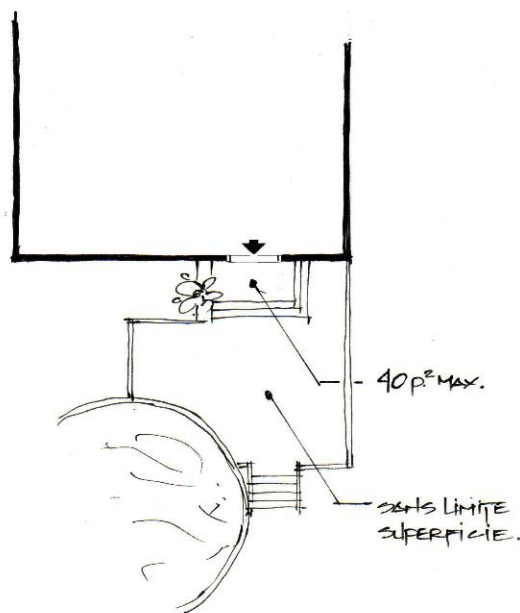
PRINCIPE 4 - RÉDUIRE LA HAUTEUR DU BALCON/TERRASSE

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS UNIFAMILIAUX

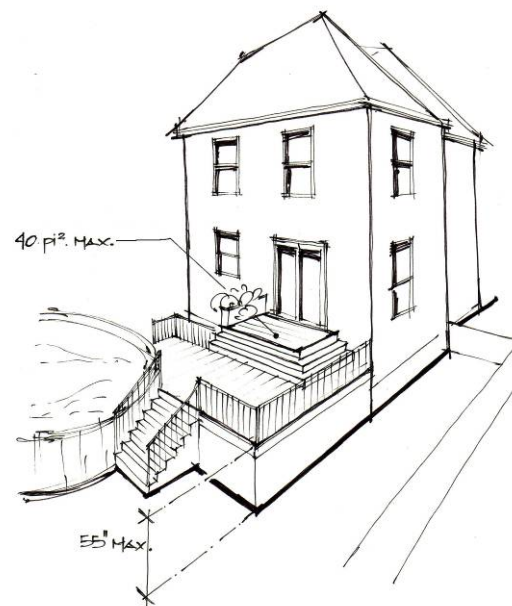
(Cette norme s'applique aux bâtiments unifamiliaux isolés, jumelés et contigus)

NORMES GÉNÉRALES

- Dans les cours latérales et arrière, la hauteur de tout balcon/terrasse ne peut excéder 55 pouces (1,4 m) mesuré à partir du niveau moyen du sol longeant le mur sur lequel il est fixé. Seuls les balcons/terrasses d'une superficie maximale de 40 pi² (3.7 m²), adjacent à la porte de sortie arrière ou latérale, sont autorisés. Toutefois, cette norme ne s'applique pas lorsqu'un balcon/terrasse est situé au-dessus d'une pièce habitable qui repose sur un mur de fondation coulé sur place.
- Pour toutes les cours, la superficie maximale d'un balcon/terrasse situé aux étages supérieurs est de 40 pi² (3.7 m²).



Vue en plan



Perspective

PRINCIPE 5 – SOUMETTRE CERTAINS BÂTIMENTS À LA PROCÉDURE APPLICABLE AUX PROJETS INTÉGRÉS

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS DE 13 LOGEMENTS ET PLUS

NORMES GÉNÉRALES

Les bâtiments résidentiels présentant un gabarit important et comportant 13 logements et plus sont assujettis à la procédure applicable aux projets intégrés.

Le traitement architectural de tout bâtiment de 13 logements et plus doit respecter les objectifs d'aménagement et les critères d'évaluation suivants :

Objectifs d'aménagement

- Créer des bâtiments et des ensembles immobiliers de qualité architecturale supérieure.
- Rechercher la complémentarité dans l'agencement des façades et des revêtements extérieurs tout en évitant la monotonie.

Critères d'évaluation

- L'architecture de tout bâtiment devrait dégager une image de qualité et, le cas échéant, s'harmoniser à celle des bâtiments de qualité déjà construits dans le voisinage immédiat.
- À l'intérieur d'un même ensemble immobilier, les styles architecturaux devraient comporter des points de ressemblance significatifs, notamment en raison de leur gabarit, de leur revêtement extérieur, de la couleur de ce revêtement, des ouvertures et des ornements architecturaux.
- Les matériaux de revêtement à privilégier devraient être la brique, la pierre et le bloc de béton architectural. Les matériaux secondaires utilisés devraient s'harmoniser avec la maçonnerie et participer à la qualité des bâtiments.
- Lorsqu'un mur latéral ou arrière d'un bâtiment est visible d'une voie de circulation (publique ou privée), le traitement architectural devrait être similaire à celui de la façade principale afin d'éviter une élévation linéaire monotone. L'utilisation de jeux de matériaux, de saillies et retraits ainsi que le rappel de la fenestration et des éléments architecturaux prédominants de la façade principale seraient requis.