



CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FÉLIX-DE-VALOIS

## **RÈGLEMENT NUMÉRO 214-2009 SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE RELATIFS AUX LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS**

**ATTENDU QUE** le conseil municipal de Saint-Félix-de-Valois juge opportun d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale devant s'appliquer à l'ensemble du territoire municipal visant la gestion des logements intergénérationnels;

**ATTENDU QU'** en vertu des articles 145.15 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ, CHAP. A-19.1), le conseil peut adopter un règlement assujettissant la délivrance de permis de construction ou de certificats d'autorisation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés;

**ATTENDU QUE** cette exigence s'applique en complémentarité de celles prévues aux règlements de zonage, de lotissement, de construction et de permis et certificats en vigueur;

### **EN CONSÉQUENCE,**

Sur la proposition de la conseillère Chantal Allard appuyée par le conseiller Marcel Dubeau, il est résolu que le conseil municipal de Saint-Félix-de-Valois décrète et ordonne ce qui suit, à savoir:

### **CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

#### **1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale relatifs aux logements intergénérationnels ».

#### **1.2 DÉFINITIONS**

##### **Personne à mobilité réduite**

Toute personne ayant une déficience motrice entraînant une incapacité significative et persistante et qui est sujette à rencontrer des obstacles dans l'accomplissement d'activités courantes.

#### **1.3 TERRITOIRE AFFECTÉ**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire municipal où la résidence unifamiliale isolée est autorisée en vertu du règlement de zonage en vigueur, ou là où la résidence unifamiliale isolée est protégée par droits acquis.

#### **1.4 PORTÉE DU RÈGLEMENT**

Pour toute intervention assujettie au présent règlement en vertu de l'article 1.2 ci-dessus, un permis de construction ou d'agrandissement, ou un certificat d'autorisation pour une rénovation ou une transformation d'un bâtiment ne peut être émis à moins que :

- A) L'immeuble du requérant touché par la demande n'ait fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) conforme au présent règlement;
- B) Ledit plan n'ait été approuvé par résolution du conseil de la Municipalité;
- C) L'intervention envisagée ainsi que la demande de permis ou de certificat pour ladite intervention n'aient été jugées conformes, par le conseil de la Municipalité, audit plan de même qu'au présent règlement.

## 1.5 CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN P.I.I.A. ET PORTÉE DU RÈGLEMENT

Toute demande d'approbation d'un P.I.I.A., accompagnée de tous les documents requis, doit être soumise à l'inspecteur en Bâtiment et en Environnement (l'inspecteur).

Toute demande d'approbation d'un P.I.I.A., ainsi que tous ses documents d'accompagnement, doivent être suffisamment clairs pour assurer une parfaite compréhension du projet par l'inspecteur, par le Comité Consultatif d'Urbanisme (le Comité) et par le conseil municipal.

Toute demande d'approbation d'un P.I.I.A., ainsi que tous ses documents d'accompagnement, doivent couvrir l'immeuble du requérant touché par la demande et aussi les caractéristiques des immeubles adjacents.

## 1.6 CONTENU D'UNE DEMANDE DE PERMIS

Une demande de permis de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment principal incluant ou devant inclure un logement intergénérationnel assujettie au présent règlement doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- A) Tous les renseignements et documents exigés par une demande de permis de construction, d'agrandissement, de lotissement ou certificat d'autorisation, en vertu du règlement sur l'émission des permis et certificats d'autorisation en vigueur et ses amendements;
- B) Les renseignements sur la situation existante :
  - i) L'identification sur le plan de zonage de la zone faisant l'objet du P.I.I.A.;
  - ii) La localisation et l'identification sur un plan de toute servitude existante sur le terrain faisant l'objet du P.I.I.A.;
- C) Des coupes et élévations schématiques montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain faisant l'objet du P.I.I.A. ainsi que leur relation avec toute construction et de tout bâtiment existants situés sur des terrains adjacents, préparés par un architecte ou toute autre personne apte à réaliser des plans de qualité professionnelle;
- D) Un plan d'implantation détaillé du terrain faisant l'objet du P.I.I.A. montrant :
  - i) La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de toute voie de circulation existante et projetée;
  - ii) La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de tout espace vert;
  - iii) La localisation de tout espace de stationnement extérieur;
  - iv) La localisation et les dimensions de tout bâtiment et de tout terrain projeté incluant la localisation des bâtiments adjacents ainsi que leurs usages;
  - v) La localisation schématique des arbres à conserver et à abattre;
  - vi) Les niveaux existants et projetés du sol illustrés sur un document schématique;
  - vii) La localisation et l'identification de toute servitude existante ou projetée;
- E) Un rapport d'accompagnement soumis par le requérant comprenant les renseignements suivants sur le projet :
  - i) Le nombre de logements prévus, le cas échéant;
  - ii) Le coefficient d'occupation du sol par terrain projeté;
  - iii) La superficie totale brute de plancher par bâtiment;
  - iv) Le rapport espace bâti/terrain projeté;
  - v) Un texte décrivant les phases de réalisation du projet et la date (mois, année) des demandes de permis de construction pour les bâtiments et autres éléments du projet selon les phases de réalisation;
  - vi) Un texte décrivant la nature, l'objet, l'usage, l'étendue et la localisation de toute servitude requise ou projetée, ainsi que le nom des parties impliquées.

## 1.7 CONTENU D'UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

Lorsque la demande vise uniquement les travaux suivants :

- A) La réparation, la rénovation ou la transformation d'un bâtiment existant, incluant ou devant inclure un logement intergénérationnel, sans aucune augmentation de sa superficie totale brute de plancher et sans aucune modification de son implantation au sol;

Seuls les renseignements et documents suivants sont exigés :

- A) L'identification de la zone apparaissant au plan de zonage et faisant l'objet de la demande de permis ou de certificats;

- B) Tous les renseignements et documents exigés par une demande de certificat d'autorisation, en vertu du règlement sur l'émission des permis et certificats d'autorisation en vigueur et ses amendements;
- C) Autant de photographies prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande qu'il est nécessaire de fournir pour montrer toutes les parties du bâtiment visibles de la rue adjacente ainsi que tout bâtiment situé sur un terrain adjacent donnant sur la même rue;
- D) Des élévations et des coupes schématiques montrant l'architecture projetée du bâtiment, les dimensions ainsi que tous les matériaux de revêtement extérieur et leurs couleurs;
- E) Un schéma d'implantation montrant la localisation, les dimensions et les matériaux de tout aménagement paysager et de toutes les constructions accessoires existants et projetés.

## 1.8 EXAMEN DE LA DEMANDE PAR L'INSPECTEUR

### 1- *Avis d'intention de procéder à la construction d'un projet dans une zone identifiée P.I.I.A.*

Tout requérant qui désire procéder à des travaux assujettis à un P.I.I.A. doit en donner avis par écrit à l'inspecteur via la demande de permis ou de certificat d'autorisation.

### 2- *Conformité des documents*

Une fois la demande déposée à la Municipalité, l'inspecteur vérifie la conformité de la demande envers le plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme. De plus, l'inspecteur s'assure que la demande est conforme aux exigences des articles 1.5 et 1.6 du présent règlement.

### 3- *Transmission au Comité consultatif d'urbanisme*

Lorsque la demande comprend tous les renseignements et documents requis, l'inspecteur transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours.

## 1.9 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du permis ou du certificat d'autorisation.

Le Comité formule, par écrit, son avis en tenant compte des objectifs et des critères pertinents prescrits à l'intérieur du présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal dans les quarante-cinq (45) jours suivant la réception de la demande par la comité.

## 1.10 AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

Si le conseil municipal le juge à propos, toute demande déposée en vertu du présent règlement peut être soumise à une consultation publique conformément aux dispositions des articles 125 à 128 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

## 1.11 APPROBATION D'UNE DEMANDE PAR LE CONSEIL

Le conseil approuve la demande par résolution, s'il juge que celle-ci répond aux objectifs et aux critères définis au chapitre II du présent règlement.

Le conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'une demande :

- A) Que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments, notamment celui des infrastructures ou des équipements publics;
- B) Que le propriétaire réalise le projet dans un délai fixe.

## 1.12 DÉSAPPROBATION D'UNE DEMANDE

Le conseil désapprouve la demande par résolution, si celle-ci n'est pas conforme au présent règlement. La résolution doit comprendre les motifs justifiant la désapprobation.

## 1.13 MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

#### 1.14 PERMIS ET CERTIFICATS

Lorsque la demande est approuvée par le conseil, le requérant doit obtenir tous les permis et certificats requis par le règlement sur l'émission des permis et certificats d'autorisation en vigueur et ses amendements pour la réalisation du projet.

#### 1.15 FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard d'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, invalide tout permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

### **CHAPITRE II: OBJECTIFS ET CRITÈRES**

#### 2.1 PORTÉE

Les objectifs et les critères énoncés au présent chapitre s'appliquent à toute intervention assujettie au présent règlement, à savoir la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment impliquant l'aménagement d'un logement intergénérationnel.

#### 2.2 OBJECTIFS

Toute demande relative aux articles 1.5 et 1.6 du présent règlement doit respecter les objectifs suivants :

- A) Conserver l'aspect en façade des constructions résidentielles unifamiliales isolées;
- B) Souligner l'importance de l'usage principal de l'immeuble par rapport à l'usage additionnel;
- C) Permettre une mesure d'assouplissement pour les aménagements relatifs aux personnes à mobilité réduite;
- D) Intégrer entre elles les constructions;
- E) Assurer la bonne qualité des matériaux et l'harmonisation de ceux-ci;
- F) Assurer la fonctionnalité des aménagements et des accès lorsqu'un logement intergénérationnel est aménagé;
- G) Maintenir les aménagements paysagers liés à l'occupation unifamiliale de l'immeuble;
- H) Promouvoir l'excellence dans le design architectural par la conception de designs innovateurs qui, par leur style et matériaux, s'intégreront harmonieusement dans le concept global mis en place pour ce secteur. À cet égard les plans d'architectes seront encouragés;
- I) Éviter les modifications importantes à la topographie existante et privilégier des aménagements sobres et de caractère naturel;

#### 2.3 CRITÈRES

- A) Modalités
  - i) Les critères d'évaluation s'appliquent à toute intervention ayant pour effet de modifier un immeuble soit, de manière non limitative, une nouvelle construction, un agrandissement d'une construction existante, un ajout à une construction existante, une restauration, une réfection ou une rénovation d'une construction existante, une modification d'un terrain (incluant toute opération de nivellement, de déblai ou remblai);
  - ii) Tout projet soumis à la Municipalité dans le cadre du présent règlement relatif au P.I.I.A. doit démontrer, dans son contenu et sa facture, une volonté manifeste de respecter les objectifs et les critères du règlement;
  - iii) Toute personne présentant une demande de permis ou de certificat d'autorisation en vertu du règlement sur le P.I.I.A. peut exposer, par écrit ou verbalement, comment son projet respecte les objectifs du règlement et souligner quelles caractéristiques ont été intégrées à son projet pour satisfaire aux présents critères;
  - iv) Le présent règlement ne peut être utilisé pour restreindre directement les possibilités consenties par les autres règlements d'urbanisme et, notamment, les usages et les densités. Il est cependant acquis que l'application des critères du présent règlement peut résulter dans une impossibilité, pour le requérant, d'utiliser les maximums permis aux autres règlements, notamment en matière de coefficients d'occupation du sol, de marge et de hauteur;

- v) Le respect des objectifs ou des critères du présent règlement ne peut être invoqué pour consentir une dérogation aux autres règlements d'urbanisme autrement que par une dérogation mineure, conformément aux dispositions du règlement régissant ces dernières.

B) Architecture

- i) Une seule entrée, donnant accès au logement principal, doit être aménagée sur la façade principale du bâtiment principal. Les entrées donnant accès à un logement intergénérationnel doivent être situées sur les façades latérales et arrière.
- ii) Plus de la moitié de la superficie du logement intergénérationnel doit être au rez-de-chaussée du bâtiment;
- iii) La superficie de plancher du logement intergénérationnel ne peut excéder soixante-dix mètres carrés (70 m<sup>2</sup>);
- iv) Nonobstant les dispositions du présent article, une superficie de plancher supérieure à soixante-dix mètres carrés (70 m<sup>2</sup>) peut être aménagée s'il est clairement démontré que des aménagements surdimensionnés sont nécessaires pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

À cet égard, des plans et devis réalisés par un architecte membre de l'ordre, démontrant par des normes et des schémas les espaces nécessaires au bon déplacement des personnes à mobilité réduite, seront encouragés.

Dans tous les cas, les aménagements proposés devront contribuer à porter la superficie de plancher du logement intergénérationnel le plus près possible des soixante-dix mètres carrés (70 m<sup>2</sup>) exigés;

- v) Un garage attaché peut être aménagée d'un seul côté du bâtiment principal;
- vi) Toute construction doit, dans son échelle, ses lignes et ses angles, démontrer la volonté de refléter le caractère du milieu bâti et de s'y intégrer harmonieusement. Les matériaux de construction sont de qualité et les détails de conception sont raffinés;
- vii) Les matériaux de revêtement extérieur doivent s'apparenter aux matériaux utilisés généralement dans l'architecture du quartier. Les matériaux retrouvés sur un bâtiment existant seront privilégiés.

C) Implantation

- i) Lorsque l'espace disponible le permet, les bâtiments principaux et leurs agrandissements doivent s'aligner le plus possible avec les bâtiments principaux des terrains adjacents;
- ii) Une seule aire de stationnement, incluant son allée d'accès, peut être aménagée pour desservir le logement principal et le logement intergénérationnel.

### **CHAPITRE III: DISPOSITIONS FINALES**

#### **3.1 ABROGATION**

Le présent règlement abroge le règlement 199-2008.

Cette abrogation n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement abrogé jusqu'à jugement final et exécution.

Cette abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé.

#### **3.2 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET SIGNÉ À SAINT-FÉLIX-DE-VALOIS, CE 3<sup>e</sup> JOUR DE SEPTEMBRE 2009.

Avis de motion:  
13-07-2009

Projet adopté le :  
13-07-2009

Consultation publique :  
27-07-2009

Adopté le:  
03-09-2009

Certificat conformité  
09-09-2009

Entrée vigueur:  
09-09-2009

\_\_\_\_\_  
Gilles Fréchette, maire

\_\_\_\_\_  
René Charbonneau, directeur général et secrétaire-trésorier