



Village de Senneville

Projet résidentiel Senneville-sur-le-Parc Résumé des règlements d'urbanisme

NOTE : Il est de la responsabilité du propriétaire et des professionnels de consulter l'ensemble de la réglementation d'urbanisme applicable : le présent document ne contient que les principales normes.

Les règlements d'urbanisme et le Règlement sur les oiseaux migrateurs sont disponibles sur le site Internet du Village au : www.villagesenneville.qc.ca. Le projet Senneville-sur-le-Parc est situé dans la zone RED-01 au plan de zonage.

PARTIE 1 : LA MAISON

1. Quelles sont les principales dimensions autorisées pour une maison ?

Taux d'implantation maximale de la maison : 25% du terrain
(% d'occupation du terrain par la maison; inclus le garage attaché à la maison)

Superficie d'implantation au sol de la maison (incluant le garage attaché à la maison) :

- Maison de 1 étage (min. / max.) : 130 m² / 325 m²
- Maison de 2 étages (min. / max.) : 90 m² / 325 m²

Note : en cas de contradiction, le taux d'implantation prévaut sur la superficie d'implantation au sol maximale. Exemple : pour un terrain de 1 000 m², la superficie d'implantation au sol maximale de la maison sera de 250 m² (taux de 25%), malgré la superficie d'implantation maximale prescrite (325 m²).

Largeur minimale de la maison : 7,5 mètres
Hauteur en étage de la maison (min./max.) : 1 à 2 étages
Hauteur en mètre de la maison (min./max.) : 6 à 11 mètres (le point le plus élevé)

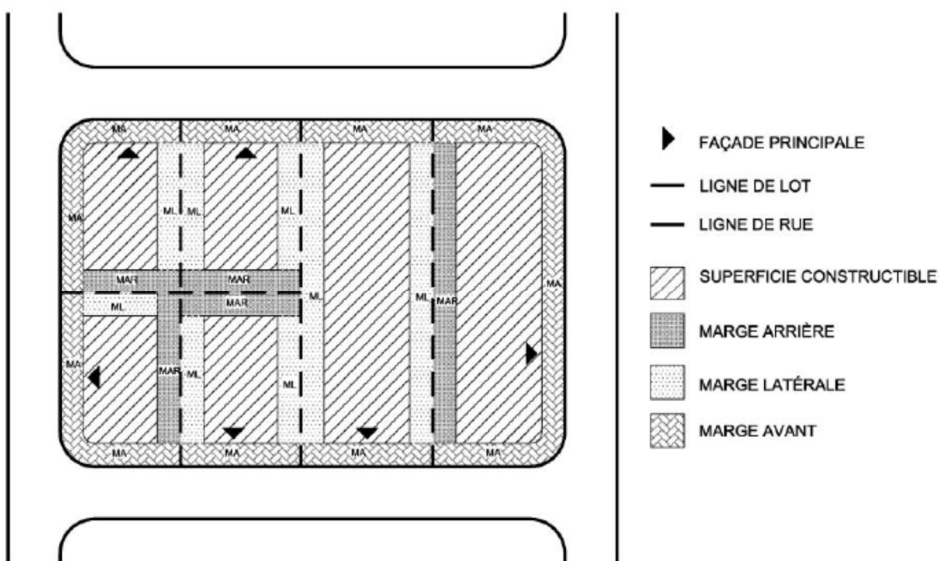
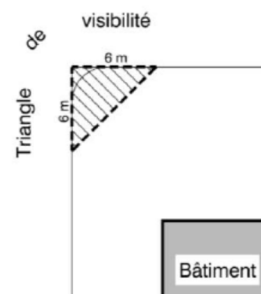


2. Quelles sont les marges d'implantation (distance des lignes de terrain)?

Marge avant minimale : 8 mètres
Marges latérales minimales : 3 mètres
Marge arrière minimale : 10 mètres

Si le terrain est adjacent à plus d'une rue, la marge avant (8 m) s'applique la marge avant s'applique en bordure des deux rues. Cependant, elle peut être réduite à 4 mètres pour la façade latérale donnant sur la seconde rue.

À noter qu'un dégagement de 6 mètres (triangle de visibilité) doit demeurer exempt de construction dans le cas d'un terrain adjacent à plus d'une rue.



3. Quelles sont les normes pour un garage attaché à la maison ?

Le garage attaché fait partie de la maison (bâtiment principal) : les normes prescrites pour la maison s'appliquent au garage attaché. De plus, la largeur du garage ne peut excéder 75% de la largeur de la maison. Un maximum de 4 portes de garage est autorisé (la hauteur maximale de la porte est de 3,10 mètres). Le garage pourrait être converti en pièce habitable, mais la ou les portes de garage devront être retirées et remplacées par des ouvertures.



4. Quelles sont les normes de construction pour la maison ?

Il est de la responsabilité de l'entrepreneur qui réalise les travaux (incluant le propriétaire en autoconstruction) et du professionnel qui signe les plans de construction de s'assurer de la conformité de la maison au Code de construction du Québec.

Les foyers (appareil de combustion solide) sont interdits sur l'île de Montréal.

Le Règlement de zonage (section 3.3) interdit certains matériaux de parement extérieur. Le nombre de matériaux est limité à trois (3). Le Règlement de construction limite les parties en porte-à-faux à une profondeur de 2,5 mètres (avec démonstration de la capacité structurale du bâtiment).

Le projet doit proposer, au minimum, une technique de construction durable (ex. : toit vert ou végétalisé, certification écologique LEED, Novoclimat, etc., rendement énergétique, utilisation de matériaux durables, gestion des eaux de pluie, etc.). Ce choix devra être confirmé au moment du dépôt de la demande de permis de construction (critère inclut au Règlement sur les PIIA).

5. Est-ce que des objectifs et critères architecturaux s'appliquent (PIIA) ?

Oui. Pour s'assurer de l'intégration architecturale des constructions, un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) énonce des objectifs et critères qui permettent au Village d'évaluer la qualité du projet.

Les objectifs et critères énoncés pour Senneville-sur-le-Parc sont repris à l'annexe 2 du présent document. Les critères réfèrent au Guide des principes architecturaux : ce guide a été rédigés afin d'illustrer les critères et d'énoncer des principes.

Lors de la demande de permis, le propriétaire et ses professionnels doivent faire la démonstration que la maison proposée répond aux critères d'évaluation et que l'objectif poursuivi est atteint. Le Village accorde grande importance à la qualité architecturale des projets.



6. Est-ce que l'on peut aménager un logement intergénérationnel ?

Oui. Un logement intergénérationnel est un second logement pouvant être aménagé dans la maison afin d'accueillir un membre de la famille. Le logement intergénérationnel peut occuper jusqu'à 25% de la superficie de plancher de la maison. Un numéro civique distinct devra être attribué. Il est important de noter que la maison doit toujours avoir l'apparence d'une maison unifamiliale : il ne s'agit pas d'un duplex, mais bien un logement accessoire à l'intérieur du logement principal, soit la maison.

7. Est-ce que l'on peut exercer une activité professionnelle à la maison ?

Oui, par exemple, un bureau de professionnels, de gestion des affaires, d'administration, etc. pour les travailleurs autonomes ou petite entreprise de services (voir les autres exemples à l'article 2.3.1 du Règlement de zonage).

L'activité professionnelle (ex. : le bureau) peut occuper jusqu'à 25% de la superficie de plancher de la maison, sans toutefois excéder 50 m². Aucun affichage, étalage, entreposage ou vente de produits n'est autorisé.

PARTIE 2 : LES ACCESSOIRES

8. Quelle est la superficie des constructions accessoires autorisée?

Tous les types de constructions accessoires peuvent occuper une superficie équivalente à 20% du terrain.

Il est important de noter que TOUTES les constructions sur le terrain doivent être calculées dans le 20% autorisé : garage détaché, remise, patio, galerie, escalier, stationnement, piscine, trottoir, spa, pergolas, pavé au sol, muret, clôture, etc.

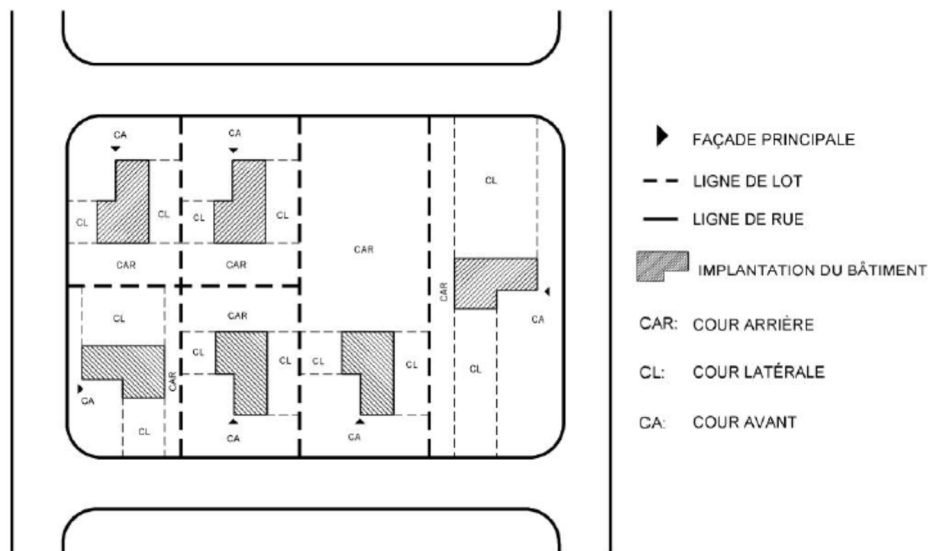
Par exemple : pour un terrain de 1 000 m² (100%)

- La maison peut occuper un maximum de 250 m² (25%) – voir question 1
- Les constructions accessoires (toutes) peuvent occuper un maximum de 200 m² (20%)
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager (plantations, etc.). Dans le cas présent, ils représentent 550 m² (55%).



9. Où peuvent être localisés les constructions accessoires ?

La majorité des constructions accessoires sont autorisées dans les cours latérales et la cour arrière du terrain. Certaines constructions pouvant normalement être aménagées en cour avant sont autorisées (trottoir, sentier, clôture, escalier, galerie, escalier, etc.). Nous vous invitons à consulter la section 4.1 du Règlement de zonage.



10. Quelles sont les normes pour un garage détaché ?

Un garage détaché est autorisé dans les cours latérales ou arrière, à une distance minimale de 3 mètres des lignes de terrain. La superficie du garage détaché ne peut excéder 50% de la superficie d'implantation de la maison et la hauteur ne peut excéder celle de la maison. Un maximum de 4 portes de garage est autorisé.

11. Quelles sont les normes pour une remise ?

Une (1) remise (cabanon) est autorisée par terrain. Elle peut être localisée dans les cours latérales ou arrière, à une distance minimale de 1 mètre des lignes de terrain. La superficie maximale de la remise est fixée à 15 m² et sa hauteur est limitée à 3,5 mètres.



12. Quelles sont les normes pour les piscines et les spas ?

Seuls les piscines creusées et les spas sont autorisés. Le Village applique les normes du règlement provincial sur la sécurité des piscines résidentielles. Par exemple, la piscine creusée doit être entourée d'une enceinte (clôture) pour protéger l'accès, et ce, même à partir de la maison (voir section 4.3 du Règlement de zonage).

13. Quelles sont les normes pour les clôtures ?

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf dans la cour avant où la hauteur maximale est de 1,25 mètre ou 1,6 mètre si elle est ajourée d'au moins 40%. La clôture doit être en bois, métal, PVC ou aluminium.

14. Quelles sont les normes pour le stationnement et l'accès au terrain ?

La largeur maximale de l'entrée charretière (accès au terrain) est fixée à 6 mètres et un seul accès peut être aménagé par terrain. En cour avant, l'espace de stationnement (min. 1 case) ne peut empiéter à plus de 40% dans l'espace intérieur délimité par le prolongement de murs latéraux de la maison.

Le Règlement de zonage autorise le recouvrement avec du béton ou de l'asphalte, mais il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables ou semi-perméables pour permettre l'infiltration de l'eau de surface (ex. : dalles alvéolées, etc.) : un critère est prévu à cet effet au Règlement sur les PIIA. L'espace de stationnement doit être construit et aménagé dans un délai maximal de 12 mois à partir de la fin des travaux ou de l'occupation de la maison.

15. Est-ce que des objectifs et critères architecturaux s'appliquent (PIIA) ?

Oui, tout comme pour la maison, le Règlement sur les PIIA s'applique pour les bâtiments accessoires (garage détaché, remise, etc.), les galeries, vérandas, clôture (en cour arrière et la latérale), etc. (voir article la grille d'évaluation en annexe).



PARTIE 3 : L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

16. Quelles sont les normes d'aménagement du terrain ?

Dans les 12 mois après la fin des travaux de construction, les espaces libres doivent être gazonnés ou faire l'objet d'un aménagement paysager (végétaux, arbustes ou arbres).

Au minimum, 3 arbres de 2,5 cm de diamètre (mesurée à 0,6 mètre du sol) doivent être plantés sur le terrain, dont 2 arbres en cour avant et 1 arbre en cour arrière. L'arbre à planter doit atteindre une hauteur minimale de 5 mètres à maturité. Dans le cas d'un conifère, ce dernier doit présenter une hauteur de 1,2 mètre à la plantation et atteindre une hauteur minimale de 2 mètres.

Certaines essences d'arbres sont interdites, dont les espèces envahissantes (voir la liste à l'article 7.1.9 du Règlement de zonage). Le Règlement sur les PIIA inclut des critères particuliers pour les arbres et l'aménagement paysager.

17. Quelles sont les normes de protection des arbres ?

Les arbres existants et ceux qui seront plantés doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus que pour des situations particulières (ex. : maladie, dépérissement irréversible, etc.) : un certificat d'autorisation est requis. Durant les travaux de construction, des mesures de protection des arbres et de leur système racinaire doivent être mises en place (voir chapitre 7 du Règlement de zonage).

Senneville-sur-le-Parc est identifié à titre de **refuge pour les oiseaux migrateurs** par le gouvernement fédéral. Des restrictions à la coupe d'arbres s'appliquent, notamment durant la période de nidification (voir le Règlement sur les oiseaux migrateurs).

18. Est-ce que l'on peut modifier le niveau du terrain ?

Le nivellement d'un terrain est autorisé uniquement pour des fins d'aménagement paysager et d'ensemencement par l'ajout d'une couche de terre noire ou de terre arable n'excédant pas 15 cm d'épaisseur. Si tel est le cas, l'aménagement paysager ou l'ensemencement doit être effectué dans les 90 jours suivants le nivellement du terrain.



PARTIE 4 : L'OBTENTION DES AUTORISATIONS

La majorité des interventions (maison, garage, piscine, clôture, remise, etc.) nécessite un permis ou un certificat. Le responsable de l'urbanisme vous accompagnera tout au long des démarches pour l'obtention des autorisations requises. Cependant, il VOUS appartient de déposer une demande permis complète et conforme, ainsi que démontrer que le projet présente les qualités architecturales requises. Nous vous recommandons fortement de travailler avec des professionnels (ex. : architecte). La liste des plans et documents requis est jointe en annexe.

Vous devez prévoir un délai minimal de 4 à 8 semaines pour obtenir votre permis après le dépôt de votre demande complète et conforme.

- Étape 1 :** Communiquez avec le responsable de l'urbanisme
- Étape 2 :** Préparez vos plans et documents pour la demande de permis
- Étape 3 :** Déposez votre demande de permis (avec tous les plans et documents)
- Étape 4 :** Rencontre avec le responsable de l'urbanisme pour vérifier la conformité de la demande. Ajustement des plans si requis. Plusieurs rencontres et communications écrites peuvent être requises à cette étape.
- Étape 5 :** Avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en vertu du Règlement sur les PIIA (évaluation en vertu des objectifs et critères applicables).
- Étape 6 :** Approbation du projet par le Conseil municipal en vertu du PIIA
- Étape 7 :** Émission du permis de construction

Responsable de l'urbanisme : inspecteur@villagesenneville.qc.ca
514-457-6020

Les règlements d'urbanisme et le Règlement sur les oiseaux migrateurs sont disponibles sur le site Internet du Village au www.villagesenneville.qc.ca.



ANNEXE 1 : Permis de construction de la maison

Liste des plans et documents à déposer	
1. Remplir le formulaire de demande de permis de construction (le formulaire est disponible sur le site Internet ou auprès du responsable de l'urbanisme), incluant l'identification des professionnels (arpenteur, architecte, etc.) et de l'entrepreneur (licence RBQ).	
2. Un plan projet d'implantation, <u>préparé par un arpenteur-géomètre</u> , à l'échelle approximative de 1/500 indiquant, de façon non limitative, les dimensions du terrain et la localisation projetée des constructions, bâtiments, ouvrages, l'espace de stationnement et l'entrée charretière (et leurs dimensions, marges, emplacement, etc.). Le cas échéant, le plan doit comprendre les services, infrastructures, la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau, etc.	
3. Les plans du bâtiment ou de la construction (échelle maximum de 1/50) et la description des travaux envisagés, <u>réalisés par un professionnel</u> , incluant les plans, élévations, coupes, profils (de tous les étages et façades) incluant les détails architecturaux, les systèmes d'éclairage extérieur et les équipements mécaniques et de climatisation.	
4. Une illustration, en couleur, de l'impact sur le paysage bâti et naturel, incluant une ou des perspectives visuelles permettant de comprendre l'insertion de l'intervention dans le milieu (ex. : modèle de simulation 3D).	
5. Le détail des matériaux de parement et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, tous bâtiments ou ouvrages (ex. : fournir un échantillon et le détail du fabricant).	
6. Un plan d'aménagement détaillé incluant, de façon non limitative, la localisation des végétaux projetés et existants, les essences à planter, l'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages, y compris les systèmes d'éclairage, les espaces de stationnement ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement.	
7. Les niveaux d'excavation, les travaux de nivellement et, le cas échéant, les opérations de remblais et de déblais.	



Résumé des règlements d'urbanisme
Projet résidentiel Senneville-sur-le-Parc

8. Des photographies récentes, prises dans les 3 mois qui précèdent la demande, du terrain et des terrains environnants aux fins d'obtenir une image globale du secteur.	
9. Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction de chacun des objectifs et critères du Règlement sur les PIIA.	
10. L'évaluation du coût total des travaux et l'échéancier de réalisation des travaux (début et fin des travaux).	
11. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné pour l'évaluation de la demande	

La demande de permis devra être accompagnée d'un chèque couvrant les frais d'études pour la demande et l'évaluation en vertu du PIIA. Pour connaître le montant, communiquez avec le responsable de l'urbanisme.

La liste précédente est un résumé des plans et documents requis pour une demande de permis de construction. Pour les détails, voir :
Règlement sur les permis et certificats, article. 3.2.1
Règlement sur les PIIA, article 2.1.2



ANNEXE 2 : Objectif et critères d'évaluation du Règlement sur les PIIA

Note : une grille d'analyse détaillée pourra vous être remise au début de votre projet, incluant les principes architecturaux énoncés au Guide des principes architecturaux pour Senneville-sur-le-Parc.

Objectif à atteindre (PIIA, art. 3.4.4)
Développer une proposition architecturale et paysagère de haute qualité basée sur le Guide des principes architecturaux et qui s'inscrit dans l'ambiance recherchée contribuant à la qualité des interventions du Village de Senneville.
Critères d'évaluation (Consultez le « Guide des principes architecturaux »)
1. L'architecture proposée est contemporaine et s'inspire des styles architecturaux du Village (Guide, section 1) : elle se base sur le parti architectural exprimé au guide (Guide, section 3);
2. L'implantation, la volumétrie, la toiture, les ouvertures et la matérialité proposées sont basées sur les principes architecturaux énoncés au guide (Guide, section 3). De plus, les critères suivants s'appliquent :
2.1 La localisation et la présence des composantes naturelles du site (arbres, végétation, etc.) orientent prioritairement l'implantation du bâtiment principal et des bâtiments accessoires, incluant leur agrandissement;
2.2 L'implantation du bâtiment principal et des bâtiments accessoires, incluant leur agrandissement, est planifiée de manière à ne pas affecter l'intimité des propriétés adjacentes;
2.3 La composition architecturale proposée pour le bâtiment principal, tant par sa volumétrie, sa toiture, les ouvertures et sa matérialité, se distingue des terrains aux environs de manière à éviter une séquence uniforme ou similaire;
2.4 L'ensemble des façades du bâtiment principal est traité avec cohérence et harmonie. À cet effet, une attention particulière est portée à chacune d'entre elles et les murs aveugles sont évités;
2.5 Le bâtiment présente un gabarit et un alignement similaires aux bâtiments adjacents concernant la hauteur, le niveau du rez-de-chaussée, le niveau des étages et la largeur des façades, permettant de conserver un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres;
2.6 Les équipements mécaniques, au toit ou sur les façades, font partie intégrante de la composition architecturale et des mesures sont incluses à la proposition pour leur dissimulation visuelle;



<p>2.7 Les agrandissements n'ont pas pour effet de dénaturer la composition architecturale ou d'en diminuer la qualité, que ce soit par la volumétrie, la toiture, les ouvertures et la matérialité.</p>
<p>3. La conception des bâtiments principaux propose, dans la mesure du possible, des espaces favorisant une accessibilité universelle afin de favoriser un habitat pour personnes âgées ou à mobilité réduite. À titre d'exemple, le bâtiment propose un niveau du rez-de-chaussée facilement accessible à partir du niveau du sol ou des mesures s'inspirant du Code de construction du Québec, chapitre I – Bâtiment (partie 3);</p>
<p>4. Au niveau des bâtiments et constructions accessoires :</p> <p>4.1 La conception et l'implantation des accessoires (remise, piscine, patio, pavillon de jardin, pergola, etc.) sont réalisées en respect avec le site d'intervention, tant au niveau de l'environnement naturel, paysager qu'architectural;</p> <p>4.2 L'implantation des bâtiments accessoires est planifiée en retrait du bâtiment principal afin qu'il demeure l'élément central du terrain. Leur localisation n'a pas pour effet de surcharger les dégagements latéraux de part et d'autre du bâtiment principal;</p> <p>4.3 Le gabarit des accessoires est réduit par rapport au bâtiment principal de manière à ne pas dominer le site;</p> <p>4.4 Le traitement des accessoires s'harmonise avec le traitement architectural du bâtiment principal au niveau de la volumétrie, de la toiture, des ouvertures et de la matérialité en tenant compte des adaptations nécessaires du guide;</p> <p>4.5 L'installation de clôtures est minimisée de manière à éviter de créer un environnement fermé sur lui-même (les végétaux sont privilégiés aux clôtures opaques ou semi-opaques). Lorsqu'elles sont présentes, leur conception contribue à une ouverture sur l'extérieure;</p> <p>4.6 Les clôtures, murets ou murs de soutènement sont planifiés avec des matériaux naturels, tels le bois ou la pierre. Leurs caractéristiques architecturales s'harmonisent à celles du bâtiment principal et de l'aménagement paysager ambiant;</p> <p>4.7 L'intervention minimise les surfaces minéralisées et imperméables (sentier, trottoir, etc.). Ces surfaces, tel l'espace de stationnement, sont réduites au minimum afin de créer une ambiance naturelle et de favoriser l'infiltration des eaux de surface;</p> <p>4.8 Des matériaux perméables ou semi-perméables sont idéalement proposés pour les espaces de stationnement de manière à favoriser l'infiltration des eaux de surface (gravier-gazon, dalles alvéolées, etc.) ou, le cas échéant, des mesures de gestion des eaux en bordure de l'espace de stationnement sont proposées;</p>



<p>4.9 L'éclairage nocturne naturel ou de faible intensité est privilégié. Les équipements d'éclairage font partie intégrante du bâtiment et de l'aménagement paysager et sont proportionnels à ceux-ci.</p>
<p>5. Au niveau de l'aménagement paysager :</p> <p>5.1 L'aménagement paysager propose des plantations généreuses (arbres et arbustes) et des mesures adaptées au contexte naturel et au corridor de déplacement de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville tout en contribuant à maintenir sa valeur écologique;</p> <p>5.2 La nature, la taille et la distribution des diverses composantes de l'aménagement paysager sont déterminées en respect avec la composition architecturale du bâtiment principal et des accessoires;</p> <p>5.3 Une attention particulière est portée aux plantations et aménagements en cour avant afin de créer un filtre végétal (Guide, section 3.1);</p> <p>5.4 Les aménagements paysagers à l'aide de végétaux indigènes ou des végétaux nécessitant peu d'eau sont favorisés au détriment des aménagements de type minéral;</p> <p>5.5 Si l'abattage d'un arbre ne peut être évité, l'intervention propose des mesures de compensation (reboisement).</p>
<p>6. Des techniques de construction durable sont favorisées pour toute intervention. À titre d'exemple, le projet propose des mesures telles que :</p> <ul style="list-style-type: none">- La certification dans le cadre d'un programme, tel que LEED (<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i>), Novoclimat, etc.;- L'intégration de mesures de rendement énergétique dans les composantes du bâtiment;- L'utilisation de matériaux locaux et durables;- L'intégration du bois dans la structure et les revêtements;- Le positionnement des ouvertures vers le sud;- L'utilisation de dispositifs d'obstruction solaires pour les ouvertures orientées au sud (ex. : avancée de toiture);- L'utilisation d'une ventilation naturelle maximisée à l'aide de fenêtres ouvrantes;- La gestion durable des eaux de pluie (jardin de pluie, puits percolant, citerne de pluie, etc.) ;- L'aménagement d'une toiture végétalisée ou d'un toit blanc ou pâle;- Le recyclage et la récupération de matériaux de construction.