



RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) N° 452

Version mise à jour au 17 novembre 2025

RÈGLEMENT N° 452

RÈGLEMENTS SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA)

AVIS DE MOTION : 26 MAI 2014
ADOPTION : 21 JUILLET 2014
ENTRÉE EN VIGUEUR : 3 DÉCEMBRE 2014

Modifications au règlement	
Numéro de règlement	Entrée en vigueur
452-1	2 juillet 2015
452-2	26 janvier 2017
452-3	Retiré en septembre 2017 (non en vigueur)
452-4	Retiré le 17 décembre 2018 (non en vigueur)
452-5	7 mars 2019
452-6	26 novembre 2020
452-7	4 août 2022
452-8	4 septembre 2024
452-9	17 novembre 2025

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) N° 452

TABLE DES MATIÈRES

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO.452

VILLAGE DE SENNEVILLE

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives 7

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	7
1.1.1 : Titre du règlement	7
1.1.2 : Abrogation.....	7
1.1.3 : Portée du règlement.....	7
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou lois	7
1.1.5 : Documents annexés.....	7
1.1.6 : Adoption partie par partie	7
Section 1.2 : Dispositions administratives.....	8
1.2.1 : Administration et application du règlement	8
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné	8
Section 1.3 : Dispositions interprétatives.....	9
1.3.1 : Interprétation des dispositions.....	9
1.3.2 : Numérotation.....	9
1.3.3 : Terminologie.....	9

CHAPITRE 2 : Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande11

Section 2.1 : Contenu de la demande	12
2.1.1 : Dépôt de la demande	12
2.1.2 : Contenu de la demande.....	12
2.1.3 : Frais d'étude.....	13
2.1.4 : Procuration	13
Section 2.2 : Cheminement de la demande	14
2.2.1 : Demande complète	14
2.2.2 : Vérification de la demande.....	14
2.2.3 : Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme	14
2.2.4 : Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme	14
2.2.5 : Assemblée publique de consultation.....	14
2.2.6 : Approbation par le Conseil municipal.....	15
2.2.7 : Conditions d'approbation.....	15
2.2.8 : Émission du permis ou du certificat.....	15
2.2.9 : Modification aux plans.....	15
2.2.10 : Caducité de l'approbation des plans	16
2.2.11 : Avis préliminaire du Comité consultatif d'urbanisme	16

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation	17
Section 3.1 : Champ d'application	18
3.1.1 : Territoire assujéti	18
3.1.2 : Interventions assujéties	18
Section 3.2 : Objectifs et critères applicables à l'ensemble du territoire	19
3.2.1 : Champ d'application	19
3.2.2 : Le lotissement	19
3.2.3 : L'implantation des bâtiments	20
3.2.4 : L'architecture des bâtiments	21
3.2.5 : L'aménagement de terrain	24
3.2.6 : Les enseignes (affichage)	25
3.2.7 : Cohabitation avec les municipalités voisines	26
Section 3.3: Objectifs et critères particuliers aux bâtiments d'intérêt	27
3.3.1 : Champ d'application	27
3.3.2 : Objectifs et critères particuliers	27
Section 3.4 : Objectifs et critères applicables aux zones R-04 et I-03	29
3.4.1 : Champ d'application	29
3.4.2 : Objectifs généraux	29
3.4.3 : Objectifs et critères applicables à la planification et au lotissement du	
Secteur résidentiel (zone R-04)	30
3.4.4: Objectifs et critères applicables au secteur résidentiel (zone R-04)	30
3.4.7 Objectifs et critères particuliers au secteur industriel (zone I-03)	32
3.4.6 et 3.4.5 (<i>Omission des points 3.4.5 et 3.4.6 dans la numérotation des articles.</i>)	
Section 3.5 : Objectifs et critères applicables à la zone R-03	36
3.5.1 : Champ d'application	36
3.5.2 : Objectifs et critères applicables à la planification et au lotissement	36
3.5.3 : Objectifs et critères applicables au secteur résidentiel	35
Section 3.6 : Objectifs et critères applicables aux secteurs industriels	41
3.6.1 : Champ d'application	41
3.6.2: Objectifs et critères particuliers	41
Section 3.7 : Objectifs et critères applicables aux milieux humides d'intérêt	41
3.7.1 : Champ d'application	41
3.7.2: Objectifs et critères particuliers	41
 CHAPITRE4 :Disposition finales.....	44
Section 4.1 : Dispositions finales	44
4.1.1 : Contravention et pénalités	44
4.1.2 : Entrée en vigueur	44



RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NO 452

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO.452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1. : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* » et le numéro 452.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 360, intitulé « *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale du Village de Senneville* », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

1.1.3 : Portée du règlement

Le présent règlement s'impose à toutes personnes.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 : Documents annexés

Les documents suivants sont annexés au présent règlement pour en faire partie intégrante :

1. L'annexe « 1 », intitulé « Liste des bâtiments d'intérêt » ;
2. L'annexe « 2 », intitulé « Liste des murs et clôtures à préserver » ;
3. L'annexe « 3 », intitulé « Extrait de la carte 13 Patrimoine archéologique, schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal ».

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.

1.1.6 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal du Village de Senneville déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

**RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO.452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives**

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO.452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

- | | | |
|-------|-----------------|--|
| 1. | Chapitre | |
| 1.1 | Section | |
| 1.1.1 | Article | |
| 1. | Paragraphe | |
| a) | Sous-paragraphe | |

1.3.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur les permis et certificats*.

Le présent règlement réfère au style architectural du Village de Senneville, aux périodes de construction et à la notion de trame bâtie hétérogène.

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Le style architectural s'inspire des périodes de construction et historique du Village de Senneville. Selon les études réalisées, voici les principaux styles architecturaux du Village (sans être limitatif) ainsi que les périodes de construction :

1. Style « grande propriété » (1895 à 1925), correspondant aux grandes propriétés riveraines, notamment localisées dans le secteur nord du Village, en bordure du chemin de Senneville (ex : Maxwell Houses). À l'origine, plusieurs étaient des résidences d'été, avec un second bâtiment plus modeste pour les employés. Parmi les grandes propriétés, on retrouve notamment les styles « Arts and Crafts » et « Shingle » (ceux-ci se retrouvent également à d'autres endroits sur le territoire).
2. Architecture « vernaculaire », identifiée avec la période « rustic homes (1880 à 1935) », est notamment présent dans les anciens villages Crevier et Phillips. Les grandes galeries sous des toits en pente soutenus par des colonnes sont très caractéristiques de ces maisons, bien que beaucoup des grandes propriétés affirment également ces caractéristiques, incluant la lucarne à pignon (et autres types de lucarnes). Les maisons dans le style vernaculaire assurent la continuité des « rustic homes » du Village. L'utilisation des éléments et matériaux liés à ce style est un moyen efficace d'assurer l'harmonie et l'intégration.
3. Styles « rural » (1820 à 1880) et « post-war » (1945 à 1955) : Les maisons d'après-guerre sont en harmonie et partagent de nombreuses caractéristiques avec les maisons conçues style architectural rural : murs de pierre avec ouvertures carrées, un toit à pignon avec lucarnes et une verrière inclinée qui dans la maison rurale est couverte et constitue une galerie extérieure. Le traitement du paysage diffère, cependant, en raison des contraintes du lot rectangulaire après-guerre en contraste avec le lot agricole et les foyers ruraux. Même ainsi, certaines maisons d'après-guerre ont des bâtiments secondaires ou garages qui sont reconnaissables et se rapportent au caractère rural antérieur de Senneville. Les entrées de service sont des exemples d'éléments plus anciens trouvés sur les propriétés rurales d'après-guerre. Les maisons de style « post-war » se concentrent essentiellement dans le secteur sud.
4. « Modern Style » (1960 à aujourd'hui) : Les maisons de Senneville qui sont conformes au principe de l'architecture moderne sont marquées par l'imposition élaborée des espaces et non par l'ornementation. Il n'y a rien en eux d'une esthétique industrielle fonctionnelle ou rationnelle. Ils ont une relation primordiale avec la nature qui convient parfaitement à la mise en valeur de Senneville où le développement du paysage et de l'espace rural est un thème directeur. Malgré ce lien avec la nature, le style de l'architecture moderne exerce son effet par des études volumes. Son inspiration et l'évocation d'autres lieux et d'autres temps sont des caractéristiques importantes. Le défi pour le style moderne est de s'assurer qu'il ne créera pas un fossé avec les styles voisins, en particulier avec les styles « Arts and Crafts » et « Shingle », et qu'il n'y a pas incompatibilité avec les lignes de toit, les volumes, les ouvertures et les matériaux.

En conséquence, lorsque le présent règlement réfère à une trame bâtie hétérogène, cela signifie que la rue ou le secteur d'intervention n'est pas composé majoritairement de bâtiments qui présentent l'un ou l'autre des styles architecturaux mentionnés ci-haut.

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.



RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) N° 452

CHAPITRE 2 :

Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 2 :

Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

Section 2.1 : Contenu de la demande

2.1.1 : Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande assujettie au présent règlement doit déposer sa demande par écrit sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné, en 1 exemplaire en plus des plans et documents requis à la présente section.

2.1.2 : Contenu de la demande

Le requérant d'une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale pour une intervention visée au présent règlement doit fournir, en plus des plans et documents demandés lors de la demande de permis de lotissement, de permis de construction, de certificat d'autorisation ou de certificat d'occupation, les plans et documents suivants (certains plans et documents peuvent être non requis pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs et critères prévus au règlement pour l'intervention visée) :

1. Des photographies récentes, prises dans les 3 mois qui précèdent la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains environnants aux fins d'obtenir une image globale du secteur d'intervention ;
 2. Dans le but d'évaluer le contexte d'insertion du bâtiment principal, des photos et une analyse sommaire des styles architecturaux et périodes de construction dominantes du secteur ou de la rue dans lequel s'insère le projet ;
 3. Dans le cas d'une nouvelle construction, d'une reconstruction, d'un agrandissement ou des travaux de rénovation extérieure, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain faisant l'objet de la demande ainsi que leur relation avec tout bâtiment et avec toute construction existante située sur des terrains adjacents. Les plans doivent présenter les détails architecturaux des bâtiments, notamment les ouvertures, le toit, les murs et les éléments en saillies. Les plans doivent être réalisés par un professionnel ;
 4. Le détail des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, tous bâtiments ou ouvrages, incluant les enseignes ;
 5. 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 enseignes et les équipements d'éclairage, les espaces de stationnement, ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement ;
 6. Une illustration 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. : photomontage, modèle de simulation) ;
 7. Dans le cas d'une intervention sur un bâtiment d'intérêt, une recherche historique et patrimoniale du bâtiment ;
-

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 2 :

Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

8. Dans le cas d'une intervention à l'intérieur d'un secteur d'intérêt archéologique, une étude du potentiel archéologique de l'emprise publique projetée est requise. Cette étude doit comprendre un résumé des données historiques et archéologiques existantes, l'indication et la caractérisation du potentiel archéologique à l'aide d'un plan, et d'une stratégie d'intervention s'il y a lieu ;
9. Dans le cas d'une intervention à l'intérieur du noyau de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville, une étude réalisée par un professionnel ou un biologiste démontrant l'impact du projet sur le noyau et proposant des mesures de mitigation et de compensation adéquates ;
10. Dans le cas d'une intervention à l'intérieur des zones R-04, I-03 et R-03, un concept d'aménagement d'ensemble de la zone comprenant de façon non limitative le réseau routier, les infrastructures, les usages, les densités, l'implantation des bâtiments, l'Écoterritoire, les éléments d'intérêt, etc. dans le but d'obtenir une image globale du projet envisagé ;
11. Dans le cas d'une intervention à l'intérieur des zones R-04, I-03 et R-03, une étude d'impact sur la circulation et le transport (fluidité, sécurité, accès, etc.) et, le cas échéant, les mesures de mitigation à privilégier ;
12. Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des objectifs et critères du présent règlement ;
13. Dans le cas d'un empiètement dans l'aire de protection d'un milieu humide d'intérêt, une étude de caractérisation ;
14. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.

Modifié par le Règlement no. 452-6, en vigueur le 26 novembre 2020.

Modifié par le Règlement no. 452-9, en vigueur le 17 novembre 2025.

2.1.3 : Frais d'étude

Les frais d'étude d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale sont établis au Règlement sur la tarification.

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015

Modifié par le Règlement no. 452-5, en vigueur le 7 mars 2019

Modifié par le Règlement no. 452-8, en vigueur le 4 septembre 2024

2.1.4 : Procuration

Si le requérant de la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'est pas le propriétaire du bâtiment, de la construction ou du terrain visé par la demande, il doit, lors du dépôt de la demande, présenter une procuration, signée du propriétaire, l'autorisant à effectuer une demande.

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 2 :

Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

Section 2.2 : Cheminement de la demande

2.2.1 : Demande complète

La demande d'approbation des plans en conformité avec les objectifs et critères du présent règlement est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2.2.2 : Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au Comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

2.2.3 : Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de la demande, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les 60 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande.

2.2.4 : Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des objectifs et critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal.

L'atteinte des objectifs est évaluée, de façon non limitative, par les critères d'évaluation énumérés au présent règlement, lorsqu'ils sont applicables à l'intervention visée.

2.2.5 : Assemblée publique de consultation

Le Conseil municipal peut demander que le projet faisant l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du présent règlement soit soumis à une assemblée publique de consultation selon la procédure prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), qui s'applique compte tenu des adaptations nécessaires. Les frais de publication de l'avis public sont inclus dans les frais d'étude prévus à la section 2.1.

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 2 :

Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

2.2.6 : Approbation par le Conseil municipal

Après l'étude de la demande, l'avis écrit du Comité consultatif d'urbanisme et, s'il y a lieu, l'assemblée publique de consultation, le Conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, les plans d'implantation et d'intégration architecturale. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

Une copie de la résolution est transmise au requérant.

Si les plans sont désapprouvés par le Conseil municipal, la demande de permis ou de certificat est automatiquement fermée. Le requérant doit alors déposer une nouvelle demande de permis ou de certificats.

Modifié par le Règlement no.452-8, en vigueur le 4 septembre 2024

2.2.7 : Conditions d'approbation

Le Conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation des plans, que le propriétaire s'engage à :

1. Prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements ;
2. Réaliser le projet dans un délai fixé ;
3. Fournir des garanties financières pour l'exécution du contenu des plans, le respect des délais et le paiement des éléments qu'il doit prendre à sa charge.

2.2.8 : Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat ne peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil municipal approuve la demande.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* si la demande est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

2.2.9 : Modification aux plans

Une fois approuvés par le Conseil municipal, les plans approuvés ne peuvent être modifiés avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée aux plans après l'approbation du Conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande. Les frais exigés sont établis au Règlement sur la tarification.

Modifié par le Règlement no.452-8, en vigueur le 4 septembre 2024

**RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande**

2.2.10 : Caducité de l'approbation des plans

L'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale est caduque si les travaux autorisés ne sont pas débutés dans les 12 mois suivant la décision du Conseil municipal.

2.2.11 : Avis préliminaire du Comité consultatif d'urbanisme

Un requérant peut demander un avis préliminaire au Comité consultatif d'urbanisme sur une demande de permis ou de certificat projetée ou déposée, avant le dépôt du projet pour un avis en vertu de l'article 2.2.4. Dans ce cas, le requérant doit soumettre une description de l'intervention envisagée, les plans préliminaires de l'intervention envisagée ainsi que l'analyse de l'intervention au regard des objectifs et des critères applicables.

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.

Modifié par le Règlement no.452-8, en vigueur le 4 septembre 2024



RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NO 452

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

Section 3.1 : Champ d'application

3.1.1 : Territoire assujetti

Le présent chapitre s'applique à l'ensemble du territoire du Village de Senneville.

Pour l'application du présent chapitre, le « secteur résidentiel rural » vise les immeubles situés dans les zones suivantes identifiées au plan de zonage du *Règlement de zonage* : RR-01, RR-03, RR-04, RR-05, RR-06, RR-07, RR-08, CONS-06, P-03, REC-01, A-01 à A-07.

Pour l'application du présent chapitre, le « secteur résidentiel » vise les immeubles situés dans les zones suivantes identifiées au plan de zonage du *Règlement de zonage* : RR-02, R-01, R-02, R-03, R-04, REC-02, P-04, P-05, P-06, P-07, P-08 et P-09.

Modifié par le Règlement no. 452-6, en vigueur le 26 novembre 2020.

3.1.2 : Interventions assujetties

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour l'une ou l'autre des interventions suivantes lors d'une demande de permis de lotissement, de permis de construction, de certificat d'autorisation ou de certificat d'occupation, exigé par le *Règlement sur les permis et certificats* :

1. Dans le cas d'une opération cadastrale dans le but de créer un lot à construire, soit un lot présentant les dimensions minimales requises pour recevoir une construction principale ;
 2. Dans le cas d'une opération cadastrale dans le but de créer une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante ;
 3. Dans le cas de la construction, de l'agrandissement ou de la reconstruction d'un bâtiment principal ou accessoire ;
 4. Dans le cas de travaux de rénovation extérieure d'un bâtiment ou d'une construction principale ou accessoire. Est exclue de l'application du présent règlement une intervention visant à remplacer un élément ou une composante similaire ou identique, dans la mesure où les travaux projetés reprennent un élément d'origine du bâtiment ou de la construction, même si cet élément a été altéré avec le temps. À titre d'exemple uniquement, le remplacement d'une fenêtre existante à guillotine par un modèle identique ou similaire est exclu de l'application du présent règlement si ce type de fenêtre est le modèle d'origine de la construction visée ;
 5. Dans le cas d'une nouvelle construction accessoire parmi les suivantes, incluant leur reconstruction, l'agrandissement ou le déplacement :
 - a) Rampe et appareil d'élévation ;
 - b) Escalier extérieur, incluant le garde-corps ;
 - c) Balcon, galerie ou perron, incluant le garde-corps ;
 - d) Véranda ;
 - e) Éolienne domestique ;
 - f) Clôtures, pilastres, portails d'entrée et murets installés en cours avant, latérale ou arrière lorsque l'une de ces cours est adjacente à une rue ;
-

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 :

Objectifs et critères d'évaluation

-
- g) Équipements mécaniques, équipements sur socle et équipement similaire pour un usage autre que résidentiel ou lorsqu'ils sont installés sur le domaine public.
 - 6. Dans le cas d'une nouvelle clôture, muret ou mur de soutènement identifié à l'annexe 2 du présent règlement, incluant leur reconstruction, agrandissement, déplacement ou démolition ;
 - 7. Dans le cas du déplacement d'un bâtiment principal ou accessoire ;
 - 8. Dans le cas de nouveaux travaux, d'agrandissement, de reconstruction ou de déplacement relatifs à l'aménagement d'un espace de stationnement comprenant 5 cases et plus, un espace de chargement et de déchargement et une allée véhiculaire (projet intégré) ;
 - 9. Dans le cas d'une nouvelle enseigne et d'une modification d'une enseigne, soit un changement dans les dimensions et la superficie, la structure ou les dispositions d'éclairage de l'enseigne ;
 - 10. Dans le cas d'un usage ou d'une construction (ou la transformation d'un bâtiment) respectant les conditions énoncées à la section 7.7 du Règlement de zonage sur un terrain non construit et empiétant dans l'aire de protection d'un milieu humide d'intérêt.

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.

Modifié par le Règlement no. 452-8, en vigueur le 4 septembre 2024

Modifié par le Règlement no. 452-9, en vigueur le 17 novembre 2025.

Section 3.2 : Objectifs et critères applicables à l'ensemble du territoire

3.2.1 : Champ d'application

La présente section s'applique à l'ensemble du territoire du Village de Senneville.

3.2.2 : Le lotissement

Objectif :

Maintenir les caractéristiques du mode de développement traditionnel tout en y adaptant les situations de remembrement ou de subdivision lorsqu'elles sont nécessaires.

Critères :

- 1. Le projet de lotissement s'intègre en continuité avec le parcellaire d'origine, tout en s'adaptant à l'usage projeté sur le site ;
- 2. Le projet de lotissement favorise l'intégration de l'intervention projetée dans le milieu ;
- 3. Le projet de lotissement favorise le maintien du rythme des façades et des implantations ;
- 4. Le projet de lotissement, notamment dans le cadre d'une nouvelle rue ou du prolongement d'une rue existante, tient compte de la présence du noyau et des corridors de déplacement qui composent l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville, des espèces fauniques ou floristiques désignées ou protégées par la réglementation provinciale, des cours d'eau et des milieux humides, en évitant de fragmenter le milieu naturel et de diminuer leur valeur écologique.

Critères additionnels dans le cas d'une opération cadastrale visant une rue (emprise publique) à l'intérieur d'un secteur d'intérêt archéologique (voir annexe 3) :

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO.452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

-
1. L'intervention projetée permet, le cas échéant, la mise en valeur des vestiges archéologiques qui s'y trouvent.

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.

3.2.3 : L'implantation des bâtiments

Objectifs :

Assurer, dans le cas d'une insertion, la continuité de la trame existante en préservant le caractère historique et architectural propre au Village de Senneville.

Planifier, dans le cas d'un nouveau secteur ou dans une trame bâtie hétérogène, une implantation permettant de créer un milieu distinctif, tout en respectant le milieu bâti.

Critères :

1. L'implantation des bâtiments et ses agrandissements sont planifiés de manière à assurer la continuité de la trame existante et à respecter un alignement cohérent les uns par rapport aux autres ;
2. Dans le cas d'une implantation dans un nouveau secteur ou dans une trame bâtie hétérogène, l'implantation contribue à créer un rythme propre au secteur ou, le cas échéant, s'intègre au contexte environnement ;
3. Dans le cas d'un bâtiment accessoire, l'implantation de ce bâtiment est réalisée en retrait du bâtiment principal de manière à ce que ce dernier demeure l'élément central du site ;
4. L'implantation des bâtiments et ses agrandissements s'intègrent au milieu naturel (topographie, végétation, etc.) tout en favorisant des méthodes de construction qui minimisent les travaux de déblai et de remblai. À cet égard, les composantes naturelles du site (arbres, végétation, topographie, etc.) orientent la localisation des interventions sur le site. Conséquemment, l'aire à déboiser pour les constructions autorisées permet, autant que possible, la préservation des arbres matures ou de qualité ;
5. L'implantation des bâtiments et ses agrandissements sont planifiés de manière à ne pas affecter l'intimité des propriétés adjacentes et, autant que possible, à préserver les vues et perspectives visuelles existantes. Ce critère doit être adapté selon le contexte et les dimensions du terrain ;
6. Dans le cas de certaines constructions accessoires, notamment les constructions à des fins de remisage domestique, l'implantation proposée est en retrait de la rue de manière à être le moins visible de la rue. Le cas échéant, des mesures d'atténuation sont proposées (plantation d'arbres pour camoufler la construction, etc.) ;
7. L'implantation des bâtiments tient compte de la présence du noyau et des corridors de déplacement qui compose l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville, des espèces fauniques ou floristiques désignées ou protégées par la réglementation provinciale, des cours d'eau et des milieux humides, en évitant de fragmenter le milieu naturel et de diminuer leur valeur écologique;

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 :

Objectifs et critères d'évaluation

8. Le projet d'implantation (localisation sur le site et volumétrie) permet, dans la mesure du possible, de maintenir ou de créer une percée visuelle à partir de la voie publique vers le plan d'eau, tout en maintenant le caractère végétal des terrains et des berges ;
9. Le projet d'implantation (localisation sur le site et volumétrie) permet, dans la mesure du possible, de maintenir le caractère paysager de la zone agricole et préserve un champ visuel à partir de la voie publique vers la zone agricole ;
10. Le projet d'implantation (localisation sur le site et volumétrie) permet, dans la mesure du possible, de contribuer à la mise en valeur et la bonification du chemin de Senneville (tracé fondateur) par la qualité des bâtiments, des constructions et des aménagements extérieurs.

Critères additionnels au secteur résidentiel rural :

1. L'implantation des bâtiments et ses agrandissements sont planifiés en retrait de la voie publique de manière à préserver une importante cour avant et un espace naturel. Le présent critère doit être adapté au contexte, par exemple, dans le cas de contraintes naturelles ou anthropiques sur le terrain d'intervention ou dans le cas d'un lot de plus petite dimension.

Critères additionnels au secteur résidentiel :

1. L'implantation du bâtiment principal et ses agrandissements présentent un rapport géométrique évident avec les bâtiments principaux adjacents ;
2. Le bâtiment principal est orienté en direction de la rue et concorde avec l'orientation des bâtiments adjacents.

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.

3.2.4 : L'architecture des bâtiments

Objectifs :

Développer un concept architectural de haute qualité, adapté au site d'intervention, qui contribue à la préservation du caractère historique et architectural propre au Village de Senneville.

Préserver les caractéristiques architecturales d'origine des bâtiments existants qui permettent de rehausser la qualité du bâtiment et du secteur.

Critères :

1. Le projet d'une nouvelle construction principale tient compte des styles architecturaux dominants du Village de Senneville et des périodes de construction.

Dans le cas d'une insertion à la trame bâtie existante, l'intervention prend appui prioritairement sur les caractéristiques découlant du style architectural du secteur ou de la rue (l'analyse d'insertion doit tenir compte des bâtiments qui s'inscrivent dans le style architectural ou la période sur les caractéristiques découlant du style architectural du secteur ou de la rue (l'analyse d'insertion doit tenir compte des bâtiments qui s'inscrivent dans le style architectural ou la période dominante du secteur ou de la rue).

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

Le cas échéant, une partie du bâtiment peut présenter un style distinct, par exemple « contemporain », dans la mesure où cet élément demeure sobre et contribue à rehausser l'insertion du bâtiment dans la trame bâtie existante et dans la trame paysagère (considérant les éléments naturels du site).

Dans le cas d'une insertion dans un secteur hétérogène au niveau du style architectural et de la période de construction (ou dans le cas d'un nouveau secteur résidentiel), un style distinct de ceux dominants du Village, par exemple « contemporain », peut être proposé dans la mesure où une démonstration claire est présentée à l'effet que les bâtiments existants de la rue ou du secteur d'insertion ne présentent pas de style dominant qui contribue à la valeur architecturale et historique du Village. Dans ce cas, le concept architectural doit être original et présenter des qualités distinctives (versus des modèles communs ou courants).

2. Dans le cas d'une intervention sur un bâtiment existant, les travaux préserver les caractéristiques architecturales d'origine même si celles-ci ont été altérées par des interventions antérieures (une approche de restauration est privilégiée au détriment de la démolition partielle de ses composantes) ;
3. Le bâtiment présente un gabarit similaire aux bâtiments adjacents (volumétrie, niveau des planchers, largeur des façades, notamment la façade avant, etc.) permettant de conserver un équilibre entre le bâti et l'espace. La proposition tend à respecter l'alignement avec la ligne de toit des bâtiments adjacents (niveau du rez-de-chaussée et de l'étage) et permet de démarquer, par l'horizontalité du corps du bâtiment, le rez-de-chaussée des étages. Si le projet soumis présente un alignement différent, les matériaux proposés permettent d'assurer une légèreté du corps du bâtiment pour une insertion optimale au site.

Cependant, dans le cas d'un terrain présentant une dimension plus grande que les terrains adjacents, le gabarit peut être augmenté. Dans ce cas, une attention particulière est portée à l'implantation, l'architecture et l'aménagement paysager de manière à ce que le volume, perceptible à partir de la rue, tend vers un volume similaire aux bâtiments adjacents (à titre d'exemple, par un retrait plus important en cour avant, une végétation plus importante, le choix des matériaux pour une impression de légèreté du bâti, etc.).

4. Les constructions présentent une modulation par des décrochés, des variations de volumes ainsi que des détails architecturaux décoratifs s'inscrivant dans le contexte architectural dominant du Village de Senneville et font partie intégrante du bâtiment (les tourelles et autres volumes curvilignes, à l'exception des oriels, ne sont pas considérés comme des détails s'intégrant à l'architecture du Village) ;
5. Les agrandissements n'ont pas pour effet de dénaturer la composition architecturale ou d'en diminuer la qualité, que ce soit par sa forme, ses matériaux, son agencement ou ses couleurs ;
6. Les ouvertures proposées ou modifiées et leurs composantes respectent le caractère architectural du bâtiment ;
7. Le bâtiment présente des pentes de toit s'intégrant à l'architecture du Village de Senneville, sauf dans le cas d'une insertion contemporaine où l'ensemble architectural contribue à la mise en valeur du secteur dans lequel il s'inscrit ;

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

-
8. Dans le cas d'un bâtiment dont l'usage n'est pas résidentiel, l'entrée principale est marquée par une composition architecturale particulière à l'échelle du piéton, la façade principale est composée d'une fenestration de manière à maximiser l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments et à souligner la vocation principale du bâtiment ;
 9. L'ensemble des façades d'un bâtiment principal, dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement, est traité avec raffinement, cohérence et harmonie, tant au niveau des modulations, décrochés, détails, matériaux, couleurs et ouvertures. Les murs aveugles sont évités ;
 10. Si l'intervention propose un garage privé attaché au bâtiment principal, la proposition architecturale permet de minimiser sa présence de manière à ce qu'il ne domine pas le corps principal du bâtiment ;
 11. Le choix des matériaux de parement extérieur (nombre, qualité, couleur, etc.) permet d'obtenir un ensemble harmonieux avec les bâtiments adjacents : le choix évite que le bâtiment ou son agrandissement domine le cadre bâti du secteur ;
 12. Le choix des matériaux contribue à maintenir, voire rehausser la qualité du bâtiment existant et en respectant les matériaux d'origine, même si un parement supplémentaire a été installé au cours des années. Dans tous les cas, les matériaux naturels sont privilégiés, telle la pierre, la brique et le bois, sur l'ensemble des façades du bâtiment. L'utilisation du verre ou d'un matériau ayant un effet de légèreté peut être une alternative intéressante afin d'alléger le bâti et s'assurer une meilleure intégration au secteur ;
 13. Les couleurs utilisées pour les matériaux de parement extérieur et les toitures sont dans les teintes sobres et non éclatantes. Les couleurs primaires et vives peuvent être utilisées de façon restreinte pour rehausser certains contrastes ou découper certains éléments architecturaux. Les couleurs sélectionnées sont de tonalités compatibles ;
 14. Les équipements mécaniques, au toit ou sur les façades, font partie intégrante de la composition architecturale et des mesures de mitigation sont mises en place pour leur dissimulation visuelle ;
 15. Le traitement des bâtiments accessoires s'harmonise avec le traitement architectural du bâtiment principal au plan des matériaux, des formes, des volumes et des couleurs. La simplicité est favorisée au détriment de la surabondance de détails architecturaux. Le gabarit du bâtiment accessoire est réduit par rapport au bâtiment principal de manière à ne pas dominer le site d'intervention ;
 16. Des techniques de construction durable sont favorisées pour toute intervention. À titre d'exemple, le projet propose des mesures telles que :
 - a) La certification dans le cadre d'un programme, tel que LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), Novoclimat, etc. ;
 - b) L'intégration de mesures de rendement énergétique dans les composantes du bâtiment ;
 - c) L'utilisation de matériaux durables ;
-

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 :

Objectifs et critères d'évaluation

-
- d) L'utilisation de la géothermie, de l'énergie éolienne, de la biomasse ou de l'énergie solaire passive ;
 - e) La gestion durable des eaux de pluie (jardin de pluie, puits percolant, citerne de pluie, etc.) ;
 - f) L'aménagement d'une toiture végétalisée ou d'un toit blanc ou pâle ;
 - g) Le recyclage et la récupération de matériaux de construction.
17. Le projet propose, en fonction de sa vocation, des aspects techniques et fonctionnels favorisant l'accessibilité universelle (à titre d'exemple, par la réduction de la hauteur du rez-de-chaussée).

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.

3.2.5 : L'aménagement de terrain

Objectif :

Favoriser des aménagements paysagers et des constructions ou ouvrages extérieurs qui s'harmonisent avec le caractère architectural du Village de Senneville par des interventions respectueuses des particularités naturelles et qui s'intègrent aux caractéristiques de l'emplacement, de l'architecture du bâtiment et de l'usage projeté.

Critères :

1. La nature, la taille et la distribution des diverses composantes de l'aménagement paysager sont déterminées en respect avec l'architecture du bâtiment principal. Le cas échéant, des plantations sont proposées pour dissimuler ou atténuer le volume d'une construction visible à partir de la rue ;
 2. Les aménagements paysagers à l'aide de végétaux indigènes sont favorisés au détriment des aménagements de type minéral ;
 3. L'aménagement paysager s'intègre au milieu naturel (topographie, végétation, etc.) tout en favorisant des méthodes de construction qui minimisent les travaux de déblai et de remblai. À cet égard, les composantes naturelles du site (arbres, végétation, topographie, etc.) orientent la localisation des constructions sur le site d'intervention. Conséquemment, l'intervention permet, autant que possible, la préservation des arbres matures ou de qualité ;
 4. Dans la mesure où l'intervention entraîne un abattage d'arbres et une dénaturalisation du milieu, l'intervention propose des mesures de renaturalisation adéquates et adaptée au contexte naturel environnement. Dans le cas d'une intervention à l'intérieur de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville, les propositions de plantations et de renaturalisation tiennent compte de la présence ou de la proximité du noyau, des corridors de déplacement et de la zone tampon. L'intervention contribue à maintenir la valeur écologique de l'Écoterritoire, même en cas de remplacement d'arbres abattus lorsqu'il est impossible de procéder autrement ;
 5. Dans le cas d'une intervention sur un terrain déboisé ou partiellement déboisé, le projet propose des plantations en nombre suffisant sur le terrain de manière à préserver le caractère naturel et boisé du Village ;
-

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 :

Objectifs et critères d'évaluation

6. Les clôtures, murets ou murs de soutènement sont planifiés avec des matériaux naturels, tels le bois ou la pierre, et leurs caractéristiques architecturales s'harmonisent à celles du bâtiment principal et de l'aménagement paysager ambiant ;
7. Les murs et clôtures identifiés à l'annexe 2 du présent règlement sont prioritairement conservés et, le cas échéant, rénovés en préservant leurs caractéristiques ;
8. La conception et l'implantation des constructions accessoires (piscines, patios, etc.) sont réalisées en respect avec le site d'intervention, tant au niveau de l'environnement naturel, paysager qu'architectural ;
9. L'intervention minimise les grandes surfaces minéralisées (sentier, trottoir, espace de stationnement) et favorise le maintien de la végétation naturelle sur le site ou des techniques durables permettant une meilleure infiltration des eaux de surface.

En cour avant, les espaces végétalisés sont dominants et conséquemment, la largeur de l'espace de stationnement est réduite au minimum ;

10. 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 alvéolés, etc.) ou, le cas échéant, des mesures de gestion des eaux en bordure de l'espace de stationnement sont proposées ;
11. L'éclairage nocturne naturel est priorisé : les propositions évitent l'éclairage lourd et intensif. Les équipements d'éclairage font partie intégrante de la construction et s'intègrent à l'architecture du bâtiment et à l'aménagement paysager. Enfin, les équipements d'éclairage sont proportionnels au bâtiment et au site environnant ;
12. Dans le cas d'un usage autre que l'habitation, le projet propose l'aménagement de cases de stationnement pour vélos en nombre suffisant en fonction de la vocation du site.

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015

Modifié par le Règlement no. 452-8, en vigueur le 4 septembre 2024.

3.2.6 : Les enseignes (affichage)

Objectif :

Assurer une intégration optimale des enseignes avec l'ensemble des composantes architecturales des bâtiments et du paysage.

Critères :

1. Les enseignes font partie intégrante des composantes architecturales des bâtiments en présentant des dimensions, des couleurs, des matériaux et un éclairage qui respectent le cadre bâti du secteur : elles n'altèrent pas d'une façon quelconque la composition architecturale des bâtiments ;
-

**RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

CHAPITRE 3 :

Objectifs et critères d'évaluation

-
2. Les enseignes détachées du bâtiment évitent de dominer le site, l'aménagement paysager ou l'architecture du bâtiment. Un aménagement paysager particulier est prévu aux pourtours de manière à assurer son intégration au site ;
 3. Les matériaux privilégiés pour les enseignes sont le bois et le métal ;
 4. Les enseignes présentent des couleurs sobres et de tons harmonisés en évitant l'emploi de couleurs éclatantes ou fluorescentes. Le nombre de couleurs de l'enseigne est limité ;
 5. L'éclairage de l'enseigne est sobre et discret. L'utilisation d'une source d'éclairage à faible consommation énergétique est privilégiée.

3.2.7 : Cohabitation avec les municipalités voisines

Objectif :

Assurer une intégration des projets de construction et agrandissement.

Critères :

1. Le projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain faisant face ou adjacent à une autre municipalité doit être compatible avec les bâtiments ou les dispositions en vigueur dans l'autre municipalité quant à la hauteur, à l'alignement, au mode d'implantation, à l'aménagement de la cour avant, à la localisation des accès, aux aires de stationnement, aux parements et aux enseignes ;
2. Le projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain adjacent à une limite municipale doit tendre à avoir le même impact sur l'ensoleillement qu'un projet qui serait construit à une hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre municipalité, si, sur ce terrain, seuls des usages résidentiels sont autorisés.

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.

**RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation**

Section 3.3 : Objectifs et critères particuliers aux bâtiments d'intérêt

3.3.1 : Champ d'application

La présente section s'applique aux bâtiments d'intérêt identifiés à l'annexe 1 du présent règlement.

Les objectifs et critères particuliers de la présente section s'ajoutent aux objectifs et critères énoncés à la section 3.2. En cas de contradiction, la présente section a préséance.

3.3.2 : Objectifs et critères particuliers

Objectif :

Favoriser des interventions qui assurent l'intégrité des bâtiments en respect du caractère et des qualités architecturales propres à chaque bâtiment et propriété d'intérêt.

Critères :

1. L'intervention projetée permet de restaurer et de préserver l'intégrité architecturale d'origine (âge, période de construction et style architectural) et l'évolution historique du bâtiment selon les standards les plus élevés ;
2. Dans le cas où cette intégrité aurait été compromise, l'intervention doit tendre à retrouver la composition architecturale d'origine de manière à rétablir la valeur architecturale du bâtiment ;
3. Dans le cas où le bâtiment a subi des modifications au cours de son histoire, modifications qui ont acquis une signification propre et réalisées en compatibilité avec le style architectural, leur maintien est privilégié ;
4. Les éléments originaux endommagés sont d'abord conservé et réparé plutôt que remplacés et les éléments manquants sont complétés par analogie aux éléments existants. Les éléments originaux sont remplacés lorsque leur conservation n'est techniquement plus possible et les nouveaux éléments sont en référence aux éléments anciens qui ont existé et qu'ils s'inspirent du caractère du bâtiment.

Lorsqu'il s'avère impossible de réaliser l'intervention avec les éléments originaux ou à l'identique sur démonstration du requérant, ces éléments peuvent s'exprimer de façon contemporaine dans la mesure où ils produisent une image en harmonie avec le style architectural du bâtiment ;

5. Les dimensions originales des bâtiments et ses caractéristiques fondamentales (forme, volume, toit, matériaux, ouverture) sont préservées.

Des modifications ou agrandissements peuvent être acceptables dans la mesure où l'intervention constitue une amélioration de la valeur architecturale du bâtiment. Cette amélioration de la valeur s'évalue en tenant compte du style architectural et de l'implantation à l'intérieure de la

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

trame originelle. L'agrandissement projeté est, par conséquence, de moindre importance que le bâtiment principal. Dans tous les cas, l'intervention n'a pas pour effet d'écraser ou d'atténuer la partie originale du bâtiment et évite de créer une fausse impression d'authenticité.

Lorsqu'il s'avère impossible de réaliser l'intervention conformément à l'alinéa précédent sur démonstration du requérant, ces éléments peuvent s'exprimer de façon contemporaine dans la mesure où ils produisent une image en harmonie avec le style architectural du bâtiment ;

6. L'addition d'une annexe ne doit pas, par son volume, prédominer sur la partie originale du bâtiment. L'annexe doit se distinguer conceptuellement de la construction d'origine tout en étant intégrée et harmonisée à celle-ci. Le caractère distinct peut se refléter, entre autres, par le retrait (implantation) de l'annexe par rapport au bâtiment principal de même que par la hauteur et la surface plus restreinte de l'ajout ;
7. Le cas échéant, l'ajout à un bâtiment existant est exécuté de manière à permettre le retour à l'état initial (principe de réversibilité) lorsqu'on estime qu'ultérieurement elle puisse être démantelée pour permettre la mise en valeur d'un bâtiment ou être remplacée par une meilleure composition ;
8. Le choix des matériaux de parement extérieur et la couleur respectent l'apparence d'origine du bâtiment ou le style architectural du bâtiment, tant par leur nombre limité, leurs dimensions, leur orientation que leur finition ;
9. Le déplacement des bâtiments visés est acceptable dans la mesure où ils retrouvent leur emplacement d'origine ou pour répondre à des problématiques techniques particulières.

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

Section 3.4 : Objectifs et critères applicables aux zones R-04 et I-03

3.4.1 : Champ d'application

La présente section s'applique aux interventions projetées dans les zones R-04 et I-03 identifiées au plan de zonage du *Règlement de zonage*.

Modifié par le Règlement no. 452-2 en vigueur le 26 janvier 2017

Modifié par le Règlement no. 452-5 en vigueur le 7 mars 2019

Modifié par le Règlement no. 452-6 en vigueur le 26 novembre 2020.

3.4.2 : Objectifs généraux

La présente section vise à encadrer le développement de l'ancien Veterans Lodge à des fins d'activités économiques (industrielles légères de prestige et de recherche & développement) et, en complément, de planifier un milieu de vie résidentielle de faible densité, soit respectivement les zones I-03 et R-04.

Le site doit être planifiée de manière à privilégier les activités dites économiques dans la portion nord du site, dans la continuité du site de Charles River, accessible à partir de l'autoroute 40 (ou de l'éventuelle voie de service) et le milieu de vie résidentielle à proximité du chemin Senneville et accessible par celui-ci.

Cette approche de planification globale permettra une proposition optimale de planification et de développement du site qui :

1. Respecte les caractéristiques environnementales et naturelles du site ainsi que les éléments d'intérêt à préserver, incluant les composantes de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville ;
2. Assure une intégration adéquate des nouvelles activités au milieu existant, notamment aux secteurs résidentiels à proximité ;
3. Respecte la capacité d'accueil du site à des fins résidentielles en se rapprochant du mode de développement traditionnel du Village de Senneville (faible densité) ;
4. Tient compte des impacts sur la circulation véhiculaire et la capacité duchemin de Senneville ;
5. Tient compte de la forme du terrain et de l'espace disponible pour la répartition des usages ;
6. Permet la création de réseau de parcs, sentiers et espaces verts et, idéalement, la planification d'un lien vert ou sentier entre le centre communautaire et le terrain riverain au lac des Deux Montagnes.

Modifié par le Règlement no. 452-2, en vigueur le 26 janvier 2017.

Modifié par le Règlement no. 452-6 en vigueur le 26 novembre 2020.

**RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

3.4.3 : Objectifs et critères applicables à la planification et au lotissement du secteur résidentiel (zone R-04)

Objectif :

Planifier un secteur résidentiel s'intégrant au milieu naturel et bâti et contribuant à la qualité paysagère et architecturale du Village de Senneville.

Critères :

1. Le projet propose un réseau routier adapté au milieu naturel et à la valeur écologique du site en réduisant son empreinte au sol (longueur et largeur) tout en demeurant sécuritaire pour les usagers et les services d'urgence et adapté aux déplacements piétonniers et cyclables ;
2. Le projet propose un accès au secteur résidentiel à partir du chemin Senneville. Des mesures de gestion des déplacements véhiculaires sont proposées afin de minimiser l'impact des circulations à l'intérieur des secteurs résidentiels existants ;
3. Le projet propose un lotissement intelligent s'inspirant des principes du développement durable tout en respectant les normes minimales de lotissement exigées ;
4. Le projet propose des diverses mesures de développement durable ponctuelles et globales pour le site. Idéalement, le projet tend à obtenir une certification dans le cadre du programme LEED pour la planification du quartier ;
5. Le lotissement (localisation et dimensions des lots) et l'implantation des bâtiments principaux sont adaptés au milieu naturel et à la valeur écologique du site et permettent de préserver les arbres et la végétation existante ;
6. Le projet propose des dégagements généreux (espaces tampons) entre le noyau de la Forêt McGill, les éléments d'intérêt naturel présents, les activités industrielles, le secteur résidentiel existant et les nouvelles habitations sur le site ;
7. Le projet propose un réseau continu de parcs, sentiers ou espaces verts dans l'optique de maintenir la fonctionnalité du secteur à titre de corridor de déplacement de la faune et de créer un lien vert entre le centre communautaire et le terrain riverain (P-09) au lac des Deux Montagnes. Les espaces tampons, incluant le talus à aménager entre les activités industrielles et résidentielles, ainsi que les marges de recul prescrites sont optimisées par leur utilisation à des fins parcs, sentiers ou espaces verts et aménagés adéquatement ;
8. Le projet propose, dans la mesure du possible, un enfouissement des réseaux aériens sur le site ;
9. L'introduction de clôtures est minimisée sur le site de manière à éviter de créer un environnement fermé sur lui-même ;

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.

Modifié par le Règlement no. 452-5, en vigueur le 7 mars 2019.

Modifié par le Règlement no. 452-6 en vigueur le 26 novembre 2020.

**RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation**

3.4.4 Objectifs et critères applicables au secteur résidentiel (zone R-04)

Objectif :

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 :

Le Guide des principes architecturaux est joint à l'annexe 4 du présent règlement : il comprend les principes architecturaux permettant d'évaluer la proposition.

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 ;
 - 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 ;
-

**RÈGLEMENT SUR LES PIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation**

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
4. Au niveau des bâtiments et constructions accessoires :
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 4.3 Le gabarit des accessoires est réduit par rapport au bâtiment principal de manière à ne pas dominer le site ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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.

**RÈGLEMENT SUR LES PIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation**

5. Au niveau de l'aménagement paysager :
- 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 ;
 - 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 ;
 - 5.3 Une attention particulière est portée aux plantations et aménagements en cour avant afin de créer un filtre végétal (Guide, section 3.1) ;
 - 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 ;
 - 5.5 Si l'abattage d'un arbre ne peut être évité, l'intervention propose des mesures de compensation (reboisement).
6. Des techniques de construction durable sont favorisées pour toute intervention. À titre d'exemple, le projet propose des mesures telles que :
- La certification dans le cadre d'un programme, tel que LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), 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.

Modifié par le Règlement no. 452-6 en vigueur le 26 novembre 2020.

(Omission des points 3.4.5 et 3.4.6 dans la numérotation des articles.)

3.4.7 : Objectifs et critères particuliers au secteur industriel (zone I-03)

Objectif :

Assurer une intégration optimale des activités économiques et industrielles sur le territoire de manière à créer un ensemble de grande qualité et de prestige.

**RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation**

Critères :

1. Le projet propose un accès au secteur industriel à partir de l'autoroute 40 (ou de l'éventuelle voie de service). À l'intérieur du secteur industriel, le réseau routier est planifié de manière à réduire son empreinte au sol et à proposer des mesures adéquates pour la protection du cours d'eau (notamment pour sa traversée) ;
 2. Le lotissement (localisation et dimensions des lots) et l'implantation des bâtiments principaux proposés présentent le moindre impact sur les composantes l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville, les milieux humides et leur bande de protection. À titre d'exemple, les bâtiments principaux sont implantés aux endroits où des arbres de moindre valeur seront abattus. Une réflexion globale sur le lotissement et l'implantation tient compte de ces éléments et de l'impact de la valeur écologique du site ;
 3. Le projet propose des dégagements généreux (espaces tampons, marges de recul) entre le noyau de la Forêt McGill, les éléments d'intérêt naturel présents, le secteur résidentiel et les bâtiments industriels. Ces dégagements font l'objet d'un aménagement paysager adéquat ;
 4. La hauteur du talus à aménager tend à s'arrimer avec la hauteur des bâtiments industriels de manière à minimiser leur impact visuel et paysager à partir du secteur résidentiel ;
 5. L'architecture du bâtiment s'exprime dans un vocabulaire franchement contemporain et novateur, avec une lecture horizontale de l'ensemble ;
 6. L'ensemble des façades d'un bâtiment principal est traité avec raffinement, cohérence et harmonie considérant l'usage du bâtiment, et ce, tant au niveau des modulations, décrochés, matériaux, couleurs et ouvertures. Les murs aveugles sont évités et les espaces destinés aux activités administratives et de bureaux sont généreux en fenestration ;
 7. Les accès sont planifiés de manière sécuritaire en tenant compte du profil de la voie de circulation, des intersections et utilisateurs du site (travailleurs, livraisons, etc.) ;
 8. Le projet propose, dans la mesure du possible, un enfouissement des réseaux aériens sur le site ;
 9. La localisation des espaces de stationnement en cours latérales ou arrière du bâtiment principal est favorisée ;
 10. La superficie des espaces de stationnement est réduite au minimum à l'aide d'aménagements paysagers et d'îlots de verdure afin de maintenir des espaces à petite échelle ;
 11. Si le projet propose des espaces de stationnement et des espaces de chargement et de déchargement asphaltés, bétonnés ou recouvert d'un matériau perméable, le projet propose des mesures afin d'augmenter la gestion des eaux sur le site ;
 12. Les espaces de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager global en harmonie avec le caractère naturel, paysager et architectural du milieu d'intervention ;
-

**RÈGLEMENT SUR LES PIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation**

-
13. Les espaces de chargement et de déchargement font partie intégrante du concept architectural du bâtiment et font l'objet d'un aménagement paysager particulier de manière à limiter leur impact visuel négatif à partir de la rue et des secteurs résidentiels adjacents ;
 14. Les équipements d'éclairage sont orientés vers le bâtiment et les espaces de service. L'intensité de l'éclairage et la localisation des dispositifs ne créent d'impact lorsque le site est adjacent à un secteur résidentiel.

Modifié par le Règlement no. 452-5, en vigueur le 7 mars 2019.

Modifié par le Règlement no. 452-6 en vigueur le 26 novembre 2020.

**RÈGLEMENT SUR LES PIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation**

Section 3.5 : Objectifs et critères applicables à la zone R-03

3.5.1 : Champ d'application

La présente section s'applique aux interventions projetées dans la zone R-03 identifiée au plan de zonage du *Règlement de zonage*.

Modifié par le Règlement no. 452-7, en vigueur le 4 août 2022.

3.5.2 : Objectifs et critères applicables à la planification et au lotissement

Objectif :

Planifier un secteur résidentiel s'intégrant au milieu naturel et bâti et contribuant à la qualité paysagère et architecturale du Village de Senneville.

Critères :

1. Le projet propose un réseau routier adapté au milieu naturel et à la valeur écologique du site en réduisant son empreinte au sol (longueur et largeur) tout en demeurant sécuritaire pour les usagers et les services d'urgence ;
2. Le projet propose un réseau routier adapté aux conditions de circulation du boulevard des Anciens-Combattants et assure un accès sécuritaire à partir de ce boulevard. À cet égard, le projet planifie les entrées charretières à même le nouveau réseau routier à l'intérieur du site d'intervention ;
3. Le projet propose des mesures de développement durable ponctuel et global pour le site, notamment pour une gestion intégrée des eaux de surface ;
4. Le lotissement (localisation et dimensions des lots) et l'implantation des bâtiments principaux proposés présentent le moindre impact sur le noyau de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville, le milieu humide et sa bande de protection. À titre d'exemple, les bâtiments principaux sont implantés aux endroits où des arbres de moindre valeur seront abattus. Une réflexion globale sur le lotissement et l'implantation tient compte de ces éléments et de l'impact de la valeur écologique du site ;
5. Le projet propose des mesures de compensation adéquate résultant de l'abattage des arbres et de la dénaturalisation d'une portion du site ;
6. Le lotissement (localisation et dimensions des lots) et l'implantation des bâtiments principaux proposés tiennent compte de la présence du secteur résidentiel existant à l'arrière et, conséquemment, la volumétrie des bâtiments est minimisée et dissimulée à partir de ce secteur. En complément, des retraits généraux sont proposés par rapport au secteur résidentiel existant ;

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.

Modifié par le Règlement no. 452-7, en vigueur le 4 août 2022.

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

3.5.3 Objectifs et critères applicables au secteur résidentiel

Renvoi au Guide des principes architecturaux (annexe 4) :

Le Guide des principes architecturaux joint à l'annexe 4 du présent règlement s'applique au projet de développement du Boisé Pearson (zone R-03) en remplaçant les références au projet de développement de Senneville-sur-le-Parc par celles du Boisé Pearson, à savoir :

1. Le titre et les mentions « Senneville-sur-le-Parc » dans l'ensemble du guide;
2. Au 2e alinéa de la page A06;
3. Au 2e alinéa de la page A10;
4. Au 1er alinéa de la page A11;
5. Au 1er alinéa de la page A13.

Le plan de la page A01 et le 4e alinéa de la page A02 dont le sous-titre est « Senneville-sur-le-Parc » ne s'appliquent pas.

Objectif :

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 :

Le Guide des principes architecturaux comprend les principes architecturaux permettant d'évaluer la proposition.

1. L'architecture proposée est contemporaine en s'inspirant des styles architecturaux du Village (section 1) et se base sur le parti architectural exprimé au 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 (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 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;
-

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

- 2.4 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;
 - 2.5 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 elle et les murs aveugles sont évités;
 - 2.6 Le bâtiment présente un gabarit et un alignement similaire aux bâtiments adjacents concernant la hauteur, le niveau du rez-de-chaussée et des étages, la largeur des façades permettant de conserver un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres;
 - 2.7 Les équipements mécaniques, au toit ou sur les façades, font partie intégrante de la composition architecturale et des mesures de mitigation sont mises en place pour leur dissimulation visuelle;
 - 2.8 Les agrandissements n'ont pas pour effet de dénaturer la composition architecturale ou d'en diminuer la qualité, que ce soit par sa volumétrie, la toiture, les ouvertures et la matérialité.
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);
4. Au niveau des bâtiments et constructions accessoires :
- 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 ;
 - 4.2 Le gabarit des accessoires est réduit par rapport au bâtiment principal de manière à ne pas dominer le site ;
 - 4.3 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 ;
 - 4.4 L'installation de clôtures est minimisée de manière à éviter de créer un environnement fermé sur lui-même ;
 - 4.5 Les clôtures, murets ou murs de soutènement sont planifiés avec des matériaux naturels, tels le bois ou la pierre, et leurs caractéristiques architecturales s'harmonisent à celles du bâtiment principal et de l'aménagement paysager ambiant ;
-

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

- 4.6 L'intervention minimise les surfaces minéralisées et imperméables (sentier, trottoir, etc.) et l'espace de stationnement est réduit au minimum afin de créer une ambiance naturelle et de favoriser l'infiltration des eaux de surface;
 - 4.7 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 ;
 - 4.8 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 :
 5. Au niveau de l'aménagement paysager :
 - 5.1 L'aménagement paysager propose des plantations généreuses (arbres et arbustes) et des mesures adaptées au contexte naturel et au noyau de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville tout en contribuant à maintenir sa valeur écologique ;
 - 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 ;
 - 5.3 Une attention particulière est portée aux plantations et aménagements en cours avant afin de créer un filtre végétal (guide, section 3.1) ;
 - 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 ;
 - 5.5 Si l'abattage d'un arbre ne peut être évité, l'intervention propose des mesures de compensation.
 6. Des techniques de construction durable sont favorisées pour toute intervention. À titre d'exemple, le projet propose des mesures telles que :
 - La certification dans le cadre d'un programme, tel que LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), 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);
-

**RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation**

- 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.

Modifié par le Règlement no. 452-7, en vigueur le 4 août 2022.

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

Section 3.6 : Objectifs et critères applicables aux secteurs industriels

3.6.1 : Champ d'application

La présente section s'applique aux interventions projetées dans le secteur industriel, soit le secteur qui vise les immeubles situés dans les zones suivantes identifiées au plan de zonage du *Règlement de zonage* : I-01, I-02 et CIM-01.

Les objectifs et critères particuliers de la présente section s'ajoutent aux objectifs et critères énoncés à la section 3.2. En cas de contradiction, la présente section a préséance.

3.6.2 : Objectifs et critères particuliers

Objectif :

Assurer une intégration optimale des activités économiques sur le territoire de manière à créer un ensemble de grande qualité et de prestige.

Critères :

1. Le lotissement (localisation et dimensions des lots) et l'implantation des bâtiments principaux proposés présentent le moindre impact sur le noyau de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville, les milieux humides et leur bande de protection. À titre d'exemple, les bâtiments principaux sont implantés aux endroits où des arbres de moindre valeur seront abattus. Une réflexion globale sur le lotissement et l'implantation tient compte de ces éléments et de l'impact de la valeur écologique du site ;
2. L'architecture du bâtiment s'exprime dans un vocabulaire franchement contemporain et novateur, avec une lecture horizontale de l'ensemble ;
3. L'ensemble des façades d'un bâtiment principal est traité avec raffinement, cohérence et harmonie considérant l'usage du bâtiment, et ce, tant au niveau des modulations, décrochés, matériaux, couleurs et ouvertures. Les murs aveugles sont évités et les espaces destinés aux activités administratives et de bureaux sont généreux en fenestration ;
4. Les accès sont planifiés de manière sécuritaire en tenant compte du profil de la voie de circulation, des intersections et utilisateurs du site (travailleurs, livraisons, etc.) ;
5. Les accès sont planifiés de manière à tenir compte de l'achalandage qui sera généré par le projet. S'il y a plus d'un bâtiment sur le site, les accès en commun sont privilégiés ;
6. La localisation des espaces de stationnement en cours latérales ou arrière du bâtiment principal est favorisée ;

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452 VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

7. La superficie des espaces de stationnement est réduite au minimum à l'aide d'aménagements paysagers et d'îlots de verdure afin de maintenir des espaces à petite échelle ;
8. Si le projet propose des espaces de stationnement et des espaces de chargement et de déchargement asphaltés, bétonnés ou recouvert d'un matériau perméable, le projet propose des mesures afin d'augmenter la gestion des eaux sur le site. Ces mesures doivent également contribuer à diminuer les îlots de chaleur, notamment dans la zone I-01 ;
9. Les espaces de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager global en harmonie avec le caractère naturel, paysager et architectural du milieu d'intervention ;
10. Les espaces de chargement et de déchargement font partie intégrante du concept architectural du bâtiment et font l'objet d'un aménagement paysager particulier de manière à limiter leur impact visuel négatif à partir de la rue et des secteurs résidentiels adjacents ;
11. Les équipements d'éclairage sont orientés vers le bâtiment et les espaces de service. L'intensité de l'éclairage et la localisation des dispositifs ne créent d'impact lorsque le site est adjacent à un secteur résidentiel.

Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.

Section 3.7 : Objectifs et critères applicables aux milieux humides d'intérêt

3.7.1 : Champ d'application

La présente section s'applique aux milieux humides d'intérêt à protéger ou à restaurer et leur aire de protection :

1. Identifiés à l'annexe 4 du Règlement de zonage ;
2. Résultant d'une étude de caractérisation. En cas de contradiction avec l'annexe 4 du Règlement de zonage, la délimitation d'un milieu humide et d'une aire de protection issue de l'étude de caractérisation prévaut.

Les objectifs et critères particuliers à la présente section s'ajoutent aux objectifs et critères énoncés aux autres sections du présent chapitre.

3.7.2 : Objectifs et critères particuliers

Objectif 1 :

Maximiser la conservation des milieux humides et de leur aire de protection.

Critères liés à l'objectif 1 :

1. Prévoir une implantation des constructions et des ouvrages éloignés des milieux humides et de l'aire de protection;
2. Préconiser un aménagement du terrain et une implantation des constructions limitant la perte de milieux naturels et les milieux humides, et minimisant les activités de déblai, de remblai ou de déplacement d'humus ou de végétaux indigènes non envahissants;
3. Favoriser la conservation d'une bande de protection approximative de 15 mètres autour des milieux humides (cette bande se calcule à partir de la bordure du milieu humide).

Objectif 2 :

Valoriser les éléments d'intérêt naturels et favoriser une intégration harmonieuse de ceux-ci au projet.

Critères liés à l'objectif 2 :

1. Préconiser l'aménagement de liens écologiques entre les milieux humides, ainsi qu'avec les autres milieux naturels;
2. Proposer des aménagements contribuant à la mise en valeur des milieux humides et des autres milieux naturels présents.

Objectif 3 :

Favoriser la préservation et le rehaussement de la biodiversité.

Critères liés à l'objectif 3 :

1. Maximiser la conservation des arbres présents et des espèces végétales présentant une valeur écologique;
2. Préconiser la restauration du terrain, la plantation d'espèces indigènes diversifiées et l'éradication des espèces envahissantes.

Objectif 4 :

Préserver l'alimentation en eau des milieux humides ou favoriser son amélioration.

Critères liés à l'objectif 4 :

1. Préserver une topographie naturelle et maintenir l'équilibre hydrique des milieux humides en limitant les activités de déblai, de remblai ou le déplacement d'humus;
2. Préserver des bassins de drainage naturel par une implantation des constructions et des aménagements qui permettent l'écoulement des eaux vers les milieux humides.

Modifié par le Règlement no. 452-9, en vigueur le 17 novembre 2025



RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NO 452

CHAPITRE 4 : Dispositions finales

**RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation**

Section 4.1 : Dispositions finales

4.1.1 : Contravention et pénalités

Les dispositions relatives aux contraventions et pénalités en cas d'infraction au présent règlement sont prévues au *Règlement sur les permis et certificats*.

4.1.2 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mairesse

Greffière



RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NO 452

Annexe 1 :

Liste des bâtiments d'intérêt

VILLAGE DE SENNEVILLE

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

Liste des bâtiments d'intérêt

Sont considérés comme des bâtiments d'intérêt les propriétés suivantes :

Bâtiments d'intérêt	
11, Chemin de Senneville	251, Chemin de Senneville (grange)
16, Chemin de Senneville	264, Chemin de Senneville (Frederick Cleveland Morgan)
26, Chemin de Senneville	290, Chemin de Senneville (Louis Joseph Forget Chateau Bois de la Roche)
28, Chemin de Senneville	292, Chemin de Senneville
31, Chemin de Senneville (William George MacVicar Stuart)	294, Chemin de Senneville (Maison Eustache Rouleau)
37, Chemin de Senneville	296, Chemin de Senneville (Maison Lalonde)
80, Chemin de Senneville	297, Chemin de Senneville
83, Chemin de Senneville	16, Avenue Pacific
108, Chemin de Senneville (Maison Crevier)	32, Avenue Pacific
140, Chemin de Senneville (incluant les bâtiments accessoires)	37, Avenue Pacific
163, Chemin de Senneville (John Bethune Abbott)	44, Avenue Pacific
166, Chemin de Senneville	45, Avenue Pacific
168, Chemin de Senneville (Fort Senneville)	46, Avenue Pacific
170, Chemin de Senneville (John C. Abbott – Boisbriant, incluant le moulin et la maison du gardien)	48, Avenue Pacific
178, Chemin de Senneville	49, Avenue Pacific
180, Chemin de Senneville (John Launcelot Todd)	51, Avenue Pacific
202, Chemin de Senneville (Charles Meredith – Bally Bawn)	56, Avenue Pacific
214, Chemin de Senneville (grange originale, Pine Bluff)	58, Avenue Pacific
216, Chemin de Senneville	14, Avenue Phillips
218, Chemin de Senneville (bâtiments accessoires originaux)	15, Avenue Phillips
219, Chemin de Senneville	2, Avenue Elmwood
238, Chemin de Senneville (Edith Margaret Angus – Wanklyn)	15, Avenue Elmwood (incluant les bâtiments accessoires)
240, Chemin de Senneville (Harry Abbott – Birchfield)	8, rue Laberge
246, Chemin de Senneville (tour d'observation sur le lac)	

Modifié par le Règlement no.452-8, en vigueur le 4 septembre 2024



RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NO 452

Annexe 2 :

Liste des murs et clôtures à préserver

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE

Liste des murs et clôtures à préserver sur le territoire du Village de Senneville		
Adresse :	Dimension (longueur, hauteur et largeur en mètres)	Commentaires :
15, Chemin de Senneville	73 X 0,8 X 0,7 m	Mur en pierres sèches, aucune fondation, bonne condition
24, Chemin de Senneville	22 X 1,4 X 0,5 m	Cimenté avec fondation, bonne condition
25, Chemin de Senneville	6 X 2,5 X 0,5 m	Entrée en forme d'arche en pierre cimentée
26, Chemin de Senneville	54 X 1,6 X 0,5 m	Mortier avec fini vertical, fondation possible, bonne condition
28, Chemin de Senneville	46 X 1,5 X 0,4 m	Cimenté avec capuchon en pierre, fondation possible, bonne condition
30, Chemin de Senneville	48 X 1,5 X 0,4 m	Cimenté avec capuchon en pierre, fondation possible, bonne condition
36, Chemin de Senneville	56 X 1,2 X 0,6 m	Mur cimenté, fondation, bonne condition
44, Chemin de Senneville	10 X 0,7 X 0,3 m	Largeur simple de moellons
50, Chemin de Senneville	76 X 0,6 X 1,0 m	Mur en pierres sèches, pierres moyennes à larges, non retenues
88, Chemin de Senneville	13 X 1,5 X 0,9 m 58 X 0,9 X 0,9 m 78 X 0,9 X 0,7 m	Mur en pierres plates, bonne condition Mur en pierres larges, bonne condition Pierres larges et moyennes, condition convenable s'étendant du chemin au lac
108, Chemin de Senneville	10 x 1,8 x 1,0 m 92 x 1,5 x 0,6 m	Mur moellons larges et moyens Pierres ajustées cimentées avec fini vertical, bonne condition
170, Chemin de Senneville	30 X 1,0 X 0,8 m	Mur de pierres séchées moyennes – de l'entrée à la clôture
176, Chemin de Senneville		Pierres moyennes retenant murets pour chemin
180, Chemin de Senneville	23 X 2,1 X 0,7 m	Mur à l'entrée de pierres sèches moyennes à petites
218, chemin de Senneville	7 X 1 à 1,55 X 0,72 m 13,1 X 1,35 à 1,85 X 0,72 m	Murs de part et d'autre de l'entrée. Pierres Wallace rectangulaires de diverses grandeurs
241, Chemin de Senneville	23 X 0,9 X 0,8 m 48 X 0,9 X 1,0 m	Pierres carrées de diverses grandeurs cimentées

RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE

245, Chemin de Senneville : :	108 X 1,3 X 0,7 m : :	Mur de pierres sèches légèrement cimentées, certains endroits en mauvaise condition, tombent dans la rue
249, Chemin de Senneville	325 X 0,9 X 0,7m 400 X 1,2 X 0,8	Mur en pierres sèches longeant de l'entrée Mur de pierres séparant la direction des propriétés sur le chemin Senneville
251, Chemin de Senneville	70 X 1,2 X 0,8 m	Mur de pierres sèches, reconstruit en bonne condition
254, Chemin de Senneville	150 X 1,0 X 0,6 m	Mur de pierres cimentées avec nouvelle barrière et entrée en pierres assorties
254, Chemin de Senneville	90 X 1,0 X 0,6 m	Mur de pierres cimentées, le mur s'allonge du chemin vers le lac sur le côté droit de la propriété
255, Chemin de Senneville	30 X 0,9 X 1,8 m	Mur de moellons divers
259, Chemin de Senneville	200 X 0,8 X 0,7 m	Mur de pierres sèches du chemin à Braeside
267, Chemin de Senneville	150 X 0,96 X 0,6 m	Mur de pierres sèches, bonne condition
290, Chemin de Senneville	125 X 1,2 X 0,6 m	Mur de pierres sèches, réparations requis
292, Chemin de Senneville	3 360 X 0,9 X 0,7 m	Murs de pierres sèches formant des routes carrossables et divisions de champ.

Modifié par le Règlement no.452-8, en vigueur le 4 septembre 2024

Modifié par le Règlement no.452-9, en vigueur le 17 novembre 2025



RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NO 452

Annexe 3 :

Patrimoine archéologique

**RÈGLEMENT SUR LES PIIA NO. 452
VILLAGE DE SENNEVILLE**

**Extrait de la carte 13 Patrimoine archéologique,
Schéma d'aménagement et de développement
de l'Agglomération de Montréal**



Modifié par le Règlement no. 452-1, en vigueur le 2 juillet 2015.



RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NO 452

Annexe 4 :

**Guide des principes architecturaux
Senneville-sur-le-Parc**

Modifié par le Règlement 452-5, en vigueur le 7 mars 2019
