ANNEXE 1 – RÈGLEMENT D'AMENDEMENT AU PIIA #26-461

CHAPITRE 10 AJOUTÉ

CHAPITRE X : P.I.I.A. – UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

10. P.I.I.A. – UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

10.1. ZONES ASSUJETTIES

Le PIIA – Unité d'habitation accessoire (UHA) s'applique à toutes les zones où une habitation unifamiliale isolée ou bifamiliale isolée appartenant aux classes d'usages Ha et Hb est autorisée et dont l'emplacement respecte les critères et conditions édictées pour une UHA en vertu du règlement de zonage.

10.2. PROJETS ASSUJETTIS

Les projets assujettis sont les suivants :

- Tout ajout d'un logement additionnel formant une unité d'habitation accessoire indépendante et détachée d'une habitation unifamiliale isolée ou jumelée sur le même lot que ladite habitation ;
- Tout agrandissement, modification ou travaux de rénovation à une unité d'habitation accessoire existante ayant pour effet de changer l'aspect extérieur de l'UHA.

10.3. PROJETS NON ASSUJETTIS

Nonobstant ce qui précède, une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation pour une rénovation qui ne concernerait aucun des objectifs ou critères visés par le présent règlement n'est pas assujettie à la production du plan faisant l'objet du présent règlement.

Entre autres, ne sont pas soumis au présent règlement, toute demande de permis de construction ou certificat d'autorisation concernant :

- Les travaux ou ouvrages n'impliquant aucune modification du gabarit et aucune modification de l'enveloppe extérieure du bâtiment abritant l'unité d'habitation accessoire déjà existante ;

- Les travaux ou ouvrages n'impliquant aucune modification aux superficies et aménagements extérieurs ou aux aires de stationnement;
- Le remplacement d'un élément (fenêtre, porte, revêtement de toiture, garde) par un autre identique ou ne modifiant pas le style et l'aspect extérieur général de l'UHA.

10.4. OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'ARCHITECTURE

10.4.1. Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- Assurer un contrôle architectural permettant un développement harmonieux et respectueux du cadre bâti existant et des espaces naturels;
- La facture architecturale doit démontrer un caractère unifié et harmonieux avec le bâtiment principal.

10.4.2. Critères relatifs à l'architecture générale

Les critères qui suivent servent à évaluer l'atteinte des objectifs :

1. L'ajout d'une unité d'habitation accessoire doit prendre place dans un bâtiment détaché de l'habitation unifamiliale et disposer de sa propre entrée ainsi que de tous les éléments nécessaires à une unité d'habitation complète et indépendante (cuisine, chambre, salon, salle de bain, etc.).
2. La localisation, la hauteur, les dimensions et la superficie du bâtiment abritant l'unité d'habitation accessoire ainsi que toutes les autres dispositions édictées à la section 12.4 du règlement de zonage doivent être respectées.
3. L'architecture générale du bâtiment abritant l'unité d'habitation accessoire doit reprendre les mêmes éléments caractéristiques que ceux du bâtiment principal de manière à créer une unité harmonieuse entre le bâtiment principal et le bâtiment de l'unité accessoire : forme de

la toiture et du bâtiment, jeux de volume, gabarit, ouvertures, matériaux et couleur des recouvrements, etc.

4. Les travaux proposés préservent le caractère (signature) du quartier et du voisinage (style et langage architecturaux).

5. Dans le cas où le bâtiment visé par le projet est un bâtiment à valeur patrimoniale, la conservation des éléments architecturaux et des matériaux est priorisée et les transformations extérieures nécessaires au nouvel usage doivent correspondre au style architectural du bâtiment patrimonial. Si certains éléments doivent être remplacés, cela doit être par les mêmes modèles et matériaux.

Sans être limitatif, des exemples démontrant l'unité architecturale entre le bâtiment principal et le bâtiment qui abrite l'unité d'habitation accessoire sont présentés à l'annexe 7 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

10.4.3. Critères relatifs à la conception

Les critères qui suivent servent à évaluer l'atteinte des objectifs :

1. La façade principale du bâtiment doit être orientée dans le même sens que celle du bâtiment principal à moins qu'il s'agisse d'un terrain sur un coin de rue auquel cas, la façade pourra donner sur la seconde rue. Toute façade donnant sur une rue doit bénéficier d'un traitement architectural de qualité supérieure (ouvertures, saillies, galerie, lucarne, volets, éléments ornementaux, etc.).

2. L'unité entre les façades du bâtiment principal et de celui de l'UHA doit être présente grâce à l'utilisation des mêmes matériaux de revêtement extérieur (type de matériaux et couleur), des mêmes types d'ouvertures et de certains détails architecturaux caractéristiques, le cas échéant (volets, galerie ou balcons, gardes, etc.).

10.4.4. Critères relatifs à l'occupation au sol et à l'implantation

Les critères qui suivent servent à évaluer l'atteinte des objectifs :

1. Les normes d'implantation des bâtiments sont celles édictées à la section 12.4 du règlement zonage.
2. Lorsqu'il s'agit de la construction d'un nouveau bâtiment, une implantation favorisant la préservation de l'intimité par rapport au bâtiment principal ainsi que par rapport aux habitations sur les terrains voisins doit être privilégiée.

10.4.5. Critères relatifs aux matériaux, à la toiture, aux ouvertures et aux saillies

Revêtement extérieur des murs :

1. Un maximum de deux matériaux différents est autorisé et ceux-ci doivent être du même type et de la même couleur que ceux du bâtiment principal;
2. Aucun changement de direction n'est permis;
3. Un maximum d'une couleur est autorisé pour les revêtements extérieurs du bâtiment; une deuxième couleur est autorisée pour les encadrements et les solins. La couleur dominante ainsi que la couleur secondaire doivent être les mêmes que celles du bâtiment principal.

Toiture :

1. La toiture doit être de la même forme que celle du bâtiment principal (deux versants, un seul versant, etc.) ou sinon, il doit être démontré, grâce aux plans d'élévations, que la toiture du bâtiment abritant l'unité d'habitation accessoire s'harmonise à celle du bâtiment principal;
2. Seuls les matériaux suivants sont autorisés : le même matériau que celui du bâtiment principal ou sinon, le bardeau d'asphalte;

3. Seules les teintes identiques à celles du bâtiment principal sont autorisées.

Ouvertures, saillies et balcons ou galeries

1. Les ouvertures doivent être du même style que celles du bâtiment principal;
2. Les saillies, galeries et balcons doivent être apparentées à ceux du bâtiment principal;
3. Les matériaux et couleurs autorisés doivent être les mêmes que ceux du bâtiment principal.

10.5. OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'INTÉGRATION AU SITE

10.5.1. Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- Assurer une intégration avec l'environnement bâti et les éléments naturels ;
- Préserver l'intimité des occupants et des voisins ;
- Favoriser des aménagements de qualité.

10.5.2. Critères relatifs à l'organisation spatiale

L'organisation spatiale doit :

1. Tenir compte du tracé des rues et passages publics de manière à harmoniser la relation entre le bâtiment et le domaine public et à optimiser l'accès à celui-ci;
2. Permettre des déplacements efficaces et pratiques entre l'unité d'habitation accessoire et les éléments structurants tels que les équipements, les espaces et les aires d'agrément ;
3. Créer des zones privées.

10.5.3. Critères relatifs à l'aménagement du terrain, aux accès et à l'espace de stationnement

Les critères suivants s'appliquent pour l'aménagement du terrain, les accès et l'espace de stationnement :

1. La superficie de terrain non construit doit être de 40 % ou plus ;
2. Au sein du périmètre urbain, la prédominance du couvert végétal du terrain doit être maintenue et ce, préférablement de manière uniforme ;
3. L'unité d'habitation accessoire doit comporter un espace d'agrément extérieur (patio, terrasse, jardin, etc.) qu'il partage avec les occupants de l'habitation principale ou à ses fins seulement ;
4. L'unité d'habitation accessoire doit être accessible par une allée piétonne minéralisée d'une largeur minimale de 1,2 mètre. Cette allée doit être reliée à la voie publique et être exempte de tout obstacle ;
5. Les cours ne peuvent être aménagées de manière à restreindre l'accès aux espaces extérieurs à l'un ou à l'autre des occupants ;
6. Un accès direct aux espaces partagés de la cour arrière est favorisé ;
7. La case de stationnement supplémentaire, s'il y a lieu, ne doit pas être aménagée dans la cour arrière et elle doit être préférablement aménagée à même l'aire de stationnement de l'habitation principale.

10.5.4. Critères relatifs aux aménagements verts et à l'éclairage

Les critères suivants s'appliquent :

1. Dans les secteurs ruraux, le maintien du plus haut pourcentage possible d'espaces boisés est favorisé sur le terrain et les boisés sont conservés dans les secteurs de pentes fortes, toute perte étant réduite à un minimum ;
2. Les arbres matures sont identifiés et conservés dans la mesure du possible. Un arbre abattu pour la construction et l'aménagement de l'unité d'habitation accessoire doit être remplacé;

3. Les seuls éclairages autorisés sont ceux qui permettent d'éclairer les aires de déplacement et de vie et qui répondent à des impératifs de sécurité. Pour ces éclairages, les conditions suivantes doivent être respectées :
   - En milieu urbain, un seul appareil d'éclairage est autorisé pour éclairer l'accès à l'unité d'habitation accessoire ;
   - Les équipements d'éclairage sont à leur minimum et sont considérés comme une composante utilitaire et de sécurité;
   - Les équipements d'éclairage sont sobres et à très faible intensité ;
4. L'éclairage est dirigé vers le bas et son rayonnement est limité de telle sorte qu'il ne nuit pas à l'ambiance nocturne et à l'intimité des lieux.