

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-xxx

MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Val-des-Sources a adopté le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2006-122;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de modifier le Règlement de PIIA afin d'ajouter des critères d'évaluation pour les projets de bâtiment de 2 étages et plus et comprenant 4 logements et plus;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau chapitre a pour objet d'établir des critères d'évaluation afin d'apprécier l'acceptabilité d'un projet en tenant compte du site et des répercussions sur le voisinage;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de bonifier les critères d'évaluation pour les bâtiments d'intérêt patrimoniaux;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'ajouter des critères d'évaluations pour tout projet situé dans la zone commerciale 43-C;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de modifier le règlement afin d'en simplifier la structure et d'en faciliter sa compréhension;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption a été régulièrement suivie;

CONSIDÉRANT QUE, lors de la séance ordinaire du 2 mars 2026, en vertu de l'article 356 de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., chapitre C-19), un avis de motion a été donné et un projet de règlement a été déposé;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète ce qui suit:

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante et il témoigne des intentions qui président à son adoption.

Article 2

Le présent règlement vise à modifier certaines dispositions du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2006-122.

Article 3

L'article 1.1 se lit actuellement de la façon suivante :

1.1 ÉNONCÉ DE PRINCIPE

Le Conseil municipal de Val-des-Sources désire maintenir et développer un caractère distinctif pour le territoire de Val-des-Sources. Pour ce faire, le conseil compte sur la mise en place de critères d'aménagement pour qu'une préoccupation à l'égard de l'environnement visuel se développe au sein de l'ensemble de la population particulièrement pour les secteurs commerciaux.

Modifié par le règlement de concordance 2025-406, article 1

L'article 1.1 est modifié de la façon suivante :

Le Conseil municipal de Val-des-Sources désire maintenir et développer un caractère distinctif pour le territoire de Val-des-Sources. Pour ce faire, le conseil compte sur la mise en place de critères d'aménagement pour qu'une préoccupation à l'égard de l'environnement visuel se développe au sein de l'ensemble de la population.

Modifié par le règlement de concordance 2025-406, article 1

Article 4

L'article 1.3 se lit actuellement de la façon suivante :

1.3 OBJET DU RÈGLEMENT

Le but des dispositions du présent règlement est de rendre visible la préoccupation collective pour la préservation d'un cadre architectural de qualité dans la ville de Val-des-Sources ainsi que pour la protection du patrimoine bâti et de procurer aux responsables municipaux les instruments nécessaires à sa concrétisation.

Modifié par le règlement de concordance 2025-406, article 2

Le présent règlement a pour objet d'exiger la présentation d'un plan relatif à l'implantation des bâtiments et usages ainsi qu'à l'aménagement des terrains et des travaux qui y sont reliés, de la part du requérant qui demande un permis ou un certificat relatif à la construction, la rénovation, le déplacement ou la démolition d'un bâtiment pouvant affecter l'environnement architectural de la 1re Avenue.

Ce plan, qui devra être approuvé par le Conseil, devra être déposé par le requérant en plus des documents, plans et renseignements exigés par le règlement relatif aux permis et certificats des règlements d'urbanisme.

L'article 1.3 est modifié de la façon suivante :

1.3 OBJET DU RÈGLEMENT

Le but des dispositions du présent règlement est de rendre visible la préoccupation collective pour la préservation d'un cadre d'intégration et d'implantation architectural de qualité dans la ville de Val-des-Sources ainsi que pour la protection du patrimoine bâti et de procurer aux responsables municipaux les instruments nécessaires à sa concrétisation.

Modifié par le règlement de concordance 2025-406, article 2

Le présent règlement a pour objet d'exiger la présentation d'un plan relatif à l'implantation des bâtiments et usages ainsi qu'à l'aménagement des terrains et des travaux qui y sont reliés, de la part du requérant qui demande un permis ou un certificat relatif à la construction, la-modification, le déplacement ou la démolition d'un bâtiment. Ce plan, qui devra être approuvé par le Conseil, devra être déposé par le requérant en plus des documents, plans et renseignements exigés par le règlement relatif aux permis et certificats des règlements d'urbanisme.

Article 5

L'article 3.1 se lit actuellement de la façon suivante :

3.1 ZONES D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique aux constructions situées dans les zones suivantes du territoire de la ville de Val-des-Sources: 44-C - 46-C - 53-C - 54-C ainsi qu'aux bâtiments d'intérêt patrimoniaux identifiés au schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC des Sources, situé au 167, rue Jeffrey, au 120, rue Greenshields, au 192 rue du Roi, au 256 rue du Roi et au 272, boulevard Saint-Luc.

Nonobstant le présent article, l'article 4.4 s'applique uniquement dans les secteurs de pentes fortes identifiés par la MRC.

Nonobstant le présent article, l'article 4.5 s'applique uniquement à une résidence bigénération.

Nonobstant le présent article, l'article 4.6 s'applique uniquement à l'installation de panneaux solaires.

Modifié par le règlement de concordance 2025-406, article 3

L'article 3.1 est modifié de la façon suivante :

3.1 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Val-des-Sources et plus particulièrement, à toute intervention assujettie au chapitre 4 et suivants.

Le présent règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ne peut pas être utilisé pour interdire un usage agricole ou contrôler le développement des activités d'élevage. Le règlement municipal ne peut pas contingenter les installations d'élevages en zone agricole permanente sur le territoire de la Ville de Val-des-Sources.

Article 6

Le chapitre 4 et les chapitres subséquents sont modifiés et se lisent désormais comme suit :

CHAPITRE 4 **PIIA – 1ERE AVENUE**

4.1 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent chapitre s'applique aux immeubles situés dans les zones suivantes du territoire de la ville de Val-des-Sources: 44-C - 46-C - 53-C - 54-C.

4.2 OBJECTIFS

L'implantation des bâtiments doit être contrôlée de façon à maintenir les caractéristiques dominantes du paysage existant en reproduisant les rapports volumétriques et les principaux éléments de composition des bâtiments existants.

Les rénovations aux bâtiments existants, la construction de nouveaux bâtiments ou la démolition de bâtiments existants devront contribuer au maintien du caractère architectural existant de la 1re Avenue.

Aux fins du présent règlement, le déplacement d'une construction en dehors de l'emplacement est assimilé à une démolition.

4.3 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le respect des objectifs énoncés à l'article précédent est évalué selon les critères suivants :

1. Forme et implantation

Tout nouveau bâtiment devrait être implanté de façon à s'intégrer à l'alignement des bâtiments existants;

La forme et l'implantation de nouveaux bâtiments ou des agrandissements (ex. la hauteur, la volumétrie, la forme des toits, le style architectural) devront s'harmoniser à celles des bâtiments avoisinants;

Éviter les différences de hauteur trop prononcées avec les bâtiments avoisinants;

2. Les ouvertures (portes, fenêtres, etc.)

La relation entre les ouvertures et les murs pleins devrait être semblable à celle des bâtiments existants dans le voisinage.

3. Les revêtements extérieurs

Favoriser l'utilisation de matériaux de revêtement reflétant l'époque de construction du secteur dans lequel le bâtiment est implanté.

Il faut éviter d'enlever les caractéristiques architecturales comme les corniches, les consoles, les frises, sous-faces, cadrage et linteaux décorés.

4. Équipements d'appoint

Les équipements d'appoint tels les bombonnes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation, les événements de plomberie, etc. doivent être localisés de façon à être le moins visible possible à partir des voies de circulation.

CHAPITRE 5 **PIIA - BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAUX**

5.1 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Le présent chapitre s'applique aux bâtiments d'intérêt patrimoniaux identifiés au schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC des Sources, situé au 167, rue Jeffrey, au 120, rue Greenshields, au 192 rue du Roi, au 256 rue du Roi et au 272, boulevard Saint-Luc.

5.2 OBJECTIFS

Dans le cas des bâtiments ou sites d'intérêt patrimonial identifiés au plan d'urbanisme les rénovations aux bâtiments existants, la construction de nouveaux bâtiments ou la démolition de bâtiments existants devront contribuer au maintien ou à la mise en valeur des qualités patrimoniales des bâtiments.

5.3 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le respect des objectifs énoncés à l'article précédent est évalué selon les critères suivants :

1. Les modifications et ajouts proposés respectent la typologie architecturale ou la période culturelle de la construction et ne réduisent pas sa valeur patrimoniale ni ses qualités architecturales ;
2. La conservation et l'entretien des composantes d'origine ou anciennes sont favorisés. Les travaux proposés évitent de dévaloriser, de détruire ou de cacher les éléments architecturaux distinctifs du bâtiment tout en tenant compte de son état physique et patrimonial actuel.
3. La forme, la pente et les proportions du toit sont conservées. Dans la mesure où des modifications sont nécessaires, elles respectent la typologie architecturale du bâtiment de manière à préserver son harmonie générale;
4. Les dimensions des ouvertures sont conservées. L'obstruction des ouvertures est à éviter. Dans la mesure où des interventions sont nécessaires sur ces éléments, elles sont effectuées de manière à conserver les proportions et l'équilibre de la composition des façades ;
5. Les galeries, balcons, porches, escaliers, et autres saillies sont conservés. Leur remplacement est à éviter. Dans la mesure où des interventions sont nécessaires sur ces éléments, elles sont effectuées de manière à conserver les proportions et l'équilibre de la composition des façades ;
6. Les matériaux et les formes demeurent similaires aux composantes anciennes ou existantes en respect de la typologie architecturale.

CHAPITRE 6

PIIA - SECTEURS DE PENTES FORTES

6.1 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Le présent chapitre s'applique uniquement dans les secteurs de pentes fortes identifiés par la MRC des Sources.

L'implantation et l'entretien des équipements d'Hydro-Québec ne sont pas visés par les dispositions relatives aux pentes fortes.

6.2 OBJECTIFS

Le présent chapitre vise à la sécurité et à la protection du public dans les secteurs de pentes fortes.

6.3 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le respect des objectifs énoncés à l'article précédent est évalué selon les critères suivants :

1. Prendre en compte les pentes fortes et adapter le lotissement à la topographie du secteur;
2. Prendre en compte les pentes fortes et adapter le tracé des voies de circulation ou d'un réseau récréatif à la topographie du secteur de façon à engendrer le moins d'impact sur les eaux de ruissellement;
3. Réduire au minimum la largeur des emprises des voies de circulation;
4. Limiter les interventions et s'éloigner le plus possible des secteurs de pentes fortes;
5. Réduire et limiter les interventions de déboisement et de dévégétalisation;
6. Viser le retour rapide de la végétation à la suite des interventions humaines;
7. Implanter les constructions le plus près possible des voies de circulation.

CHAPITRE 7

PIIA – RÉSIDENCE BIGÉNÉRATIONNEL

7.1 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Le présent chapitre vise la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'une résidence bigénérationnel.

7.2 OBJECTIFS

Le projet doit assurer avec son milieu d'insertion un niveau de compatibilité équivalent ou supérieur à celui de l'usage précédent.

7.3 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Cette compatibilité est évaluée selon la fonctionnalité et la sécurité à l'égard de son milieu d'insertion, tels que les accès et la circulation. Cette compatibilité est également évaluée selon le niveau d'inconvénients en matière de voisinage, tels que l'intégration visuelle, le bruit et le bien-être général des personnes.

Les travaux de réaménagement, de modification ou d'agrandissement effectués sur la résidence bigénérationnel doivent être prévus pour que le bâtiment soit aisément récupéré à des fins résidentielles, locatives ou commerciales.

CHAPITRE 8

PIIA – ÉNERGIE SOLAIRE

8.1 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Le présent chapitre vise l'installation de tout panneaux solaires sur le territoire de Val-des-Sources.

8.2 OBJECTIFS

Le présent chapitre vise à encadrer l'intégration des installations solaires sur les bâtiments et les terrains, de manière à assurer leur cohérence avec le cadre bâti, le paysage environnant et les valeurs patrimoniales, tout en favorisant la transition énergétique.

8.3 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le respect des objectifs énoncés à l'article précédent est évalué selon les critères suivants :

1. Le projet doit limiter les possibles sources d'éblouissement pour les utilisateurs de la voie publique et du voisinage;
2. Le projet ne doit pas nécessiter la coupe d'arbres sains afin de faire l'installation;
3. La disposition des panneaux et de ses accessoires doit s'intégrer harmonieusement et façon sécuritaire dans l'environnement immédiat.

CHAPITRE 9

PIIA – BÂTIMENT DE 2 ÉTAGES ET PLUS ET COMPORTANT 4 LOGEMENTS ET PLUS

9.1 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Le présent chapitre vise les projets de bâtiments de 2 étages et plus et comportant 4 logements et plus, situés n'importe où sur le territoire de Val-des-Sources.

Pour ces types de bâtiment, les interventions suivantes sont assujetties à la procédure PIIA :

1. La construction d'un bâtiment principal, incluant l'aménagement du terrain;
2. L'agrandissement d'un bâtiment principal, incluant l'aménagement du terrain;
3. La construction d'un bâtiment accessoire de 20 mètres carrés et plus;
4. L'aménagement ou l'agrandissement d'une aire de stationnement de plus de 5 cases.

9.3 OBJECTIFS

Les projets de bâtiments assujettis au présent chapitre sont évalués en fonction des objectifs suivants :

1. Minimiser l'impact visuel de ces bâtiments ;
2. Viser l'intégration harmonieuse à la trame urbaine environnante ;
3. Assurer le maintien d'un couvert végétal généreux et diversifié ;
4. Garantir la création de milieux de vie dynamiques et durables par la qualité de l'architecture et des espaces extérieurs.

9.4 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'atteinte des objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. L'implantation respecte l'alignement général des constructions voisines ou, s'il n'en existe pas, vise à encadrer la rue ;
2. Des moyens sont mis de l'avant pour minimiser l'effet de hauteur et l'ombrage sur les propriétés adjacentes ainsi que pour préserver l'intimité du voisinage et pour limiter les nuisances (marges généreuses, étages supérieurs en retrait, modulations des formes du toit, etc.) ;
3. La composition des façades présente un rythme et de l'articulation ou de la modulation par des jeux de volumes réduisant l'effet de masse et de linéarité (avancées, retraits, changement de matériaux, saillies, traitement des entrées, etc.) ;
4. Le rez-de-chaussée est construit sensiblement au niveau du trottoir pour favoriser l'accès aux personnes à mobilité réduite ;
5. L'implantation maximise la superficie d'espaces libres dédiée aux aires de détente et aux cours communes ;
6. Les types de matériaux, les teintes choisies et la composition architecturale constituent un apport enrichissant pour le secteur bâti environnant ;
7. Une façade exposée au domaine public est considérée comme une façade principale avant et fait l'objet d'un traitement architectural spécifique (ex.: accès principal, fenestration importante, détails ornementaux, etc.) ;
8. Les équipements mécaniques et fonctionnels sont intégrés au bâtiment ou sont non visibles des voies publiques ;
9. L'aménagement proposé minimise les espaces minéralisés et imperméables au profit des espaces végétalisés et/ou perméables ;
10. Les espaces boisés et les arbres matures présents sur le site avant construction sont préservés autant que possible et intégrés aux aménagements paysagers ;
11. Les marges avant sont végétalisées et intègrent plusieurs types de végétaux (couvre-sol, vivaces, arbustes et arbres) ;
12. Des aménagements paysagers intégrant des plantations au feuillage perdurant (4 saisons) adoucissent la transition avec les propriétés à vocation distincte dont l'usage est susceptible de générer des nuisances ;
13. Le projet intègre des sentiers piétons et/ou des pistes multifonctionnelles ;
14. Les aires de stationnement sont implantées et aménagées de manière à être le moins visibles possible à partir de l'emprise publique ;

15. Les aires de stationnement et les accès véhiculaires sont fonctionnels et positionnés de manière à minimiser les nuisances sur la quiétude du quartier.

CHAPITRE 10

PIIA – ZONE COMMERCIALE

10.1 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Le présent chapitre s'applique aux immeubles situés dans la zone commerciale 43-C du plan de zonage.

10.2 OBJECTIFS

Le présent chapitre a pour objectif d'assurer une intégration harmonieuse de toute construction, modification, démolition ou intervention d'aménagement réalisée dans le secteur récréotouristique de la place de la Traversée.

10.3 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'atteinte des objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. Le projet doit s'intégrer à la topographie naturelle en limitant les coupes et les remblais;
2. Le projet doit préserver les points de vue et corridors visuels d'intérêt;
3. Le projet doit favoriser des volumes s'intégrant discrètement dans le paysage;
4. L'architecture du bâtiment doit être conçue de manière à enrichir l'expérience touristique visée pour le secteur. À cet effet, le traitement des façades, le choix des matériaux, l'intégration paysagère et l'ambiance générale du projet doivent contribuer à créer un milieu accueillant, distinctif et en harmonie avec l'image touristique de la place de la Traversée;
5. Toute installations mécaniques doivent être dissimulés afin de les rendre non visibles depuis les voies publiques et de la place de la Traversée;
6. L'aménagement des aires de stationnements assure une circulation fluide et sécuritaire pour les visiteurs;
7. Toute affichage doit être regrouper afin que l'information soit au même endroit de façon à éviter la multiplication des panneaux.

CHAPITRE 11 **PROCÉDURE APPLICABLE**

11.1 ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Toute demande de permis et certificat doit être remise à l'inspecteur municipal et elle doit être accompagnée de tous les plans et documents exigibles en vertu du présent règlement.

11.2 CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

L'inspecteur en bâtiments est chargé de vérifier la conformité de la demande de permis ou de certificat à l'égard de la réglementation d'urbanisme. Lorsque la demande est conforme, l'inspecteur en bâtiments transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de **trente (30) jours** du dépôt de la demande dûment complétée.

11.3 EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'aménagement fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le Comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au conseil municipal au plus tard trente (30) jours après le dépôt de tous les plans et documents exigibles en vertu du présent règlement. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver la demande soumise et dans ce dernier cas une indication quant aux motifs incitant ce comité à refuser son approbation. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications pour rendre les plans conformes au présent règlement.

11.4 APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Suite à l'examen du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal doit, par résolution, approuver les plans s'il les juge conformes au présent règlement ou les désapprouver dans le cas contraire.

La résolution désapprouvant les plans doit être motivée et peut suggérer les modifications à apporter en vue de rendre les plans conformes.

11.5 AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation des plans, un ou plusieurs des éléments suivants :

- le paiement, par le propriétaire, du coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- la réalisation dans un délai fixé des travaux relatifs aux plans soumis ;
- le dépôt d'une garantie financière que le Conseil détermine.

11.6 ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT

Dans le cas où le plan d'implantation et d'aménagement est approuvé par le Conseil, l'inspecteur émet le permis ou le certificat selon les dispositions du règlement de régie générale des règlements d'urbanisme.

Article 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

DONNÉ À LA VILLE DE VAL-DES-SOURCES, ce xx jour du mois de xx de l'an deux mille vingt-six.