

**RÈGLEMENT 2024-429**  
**REGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET**  
**D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A)**

**ATTENDU QUE** la Ville peut adopter un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

**ATTENDU QUE** la Ville souhaite maintenir un contrôle sur la qualité de certaines interventions ou sur la qualité des interventions dans certaines zones ;

**ATTENDU QU'**un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un outil optimal pour atteindre cet objectif ;

**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 (PIIA)*. » et le numéro 2024-429.

**1.1.2 : Portée du règlement et territoire assujéti**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique dans les zones mentionnées au présent règlement, le tout tel qu'il est identifié au grilles de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage numéro 2024-421*

**1.1.3 : Concurrence avec d'autres règlements ou des 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.

**1.1.4 : Adoption partie par partie**

Le Conseil de ville de Crabtree 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.

**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 de ville.

### **1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats 2024-424*.

### **1.2.3 : Interventions assujetties**

Le présent règlement s'applique aux interventions identifiées par les chapitres du présent règlement portant sur les objectifs et critères applicables aux zones.

Les modalités et conditions de délivrance des permis et des certificats sont définies au *Règlement sur les permis et certificats 2024-424*.

## **Section 1.3 : Dispositions interprétatives**

### **1.3.1 : Interprétation des dispositions**

Lorsque 2 normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

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

3. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
4. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
5. 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. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du *Règlement de zonage* quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

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
- Alinéa
- 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 de zonage 2024-421*.

## **CHAPITRE 2 : CONTENU ET ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE**

### **Section 2.1 : Dépôt 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 2 exemplaires en plus des plans et documents requis à la présente section.

### **Section 2.2 : Contenu de la demande**

#### **2.2.1 : Dépôt de la demande**

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale doit déposer une demande par écrit, sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné en plus des plans et documents requis à l'article suivant.

#### **2.2.2 : Contenu de la demande**

Le requérant d'une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale pour un bâtiment principal ou accessoire doit fournir, en plus des plans et documents demandés lors de la demande de permis de construction, les plans et documents suivants :

1. Un plan d'implantation du voisinage immédiat montrant clairement :
  - a) Les limites de lots du terrain visé ;
  - b) La localisation de toute voie de circulation, réseau d'infrastructure, cours d'eau, milieu humide, etc. ;
  - c) L'usage des terrains voisins ;
  - d) Toute servitude.
2. Un plan d'implantation du projet montrant clairement :
  - a) Les dimensions du terrain ;
  - b) Les dimensions et la localisation de toute voie de circulation, espace de stationnement extérieur, allée piétonne et terrasse ;
  - c) La localisation des espaces naturels à conserver, des espaces gazonnés projetés ainsi que l'aménagement

- du terrain projeté, y compris la localisation et hauteur des clôtures, murs ou haies ;
- d) La localisation et les dimensions de tout bâtiment, galerie, balcon, escalier ;
- e) La topographie.

### **2.2.3 : Contenu de la demande dans le cas de travaux de rénovation, de réparation ou de transformation, de déplacement d'un bâtiment principal**

Le requérant d'une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale dans le cas de travaux de rénovation, de réparation ou de transformation ou de déplacement d'un bâtiment principal doit fournir, en plus des plans et documents demandés lors de la demande de certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

1. Tous les renseignements et documents exigés dans une demande de permis de construction, d'agrandissement, de lotissement ou de certificat d'autorisation.
2. Un minimum de quatre photos du ou des bâtiments du terrain visé, dont au moins une prise, depuis la rue et trois permettant de mettre en perspective le terrain avec le voisinage de part et d'autre du terrain et en face.
3. Un ou des plans nécessaires à la bonne compréhension de la situation actuelle et des travaux projetés montrant clairement :
  - a) Les dimensions du terrain et la localisation de toute voie de circulation ;
  - b) La localisation, les dimensions et les matériaux de tout bâtiment existant et projeté ;
  - c) La localisation des espaces naturels à conserver, des espaces gazonnés projetés ainsi que l'aménagement du terrain projeté, y compris la localisation et hauteur des clôtures, murs ou haies.
4. Des élévations et coupes schématiques du bâtiment visé, le cas échéant, montrant l'architecture projetée de chacune des faces, les dimensions ainsi que les matériaux de revêtement extérieur et leur couleur.

### **2.2.4 : Frais d'étude**

Aucun frais n'est applicable à une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, à l'exception des frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat en vertu du *Règlement sur les permis et certificats 2024-424*.

## **Section 2.3 : Cheminement de la demande**

### **2.3.1 : Demande complète**

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

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

### **2.3.2 : 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 30 jours qui suivent la fin de la vérification par le fonctionnaire désigné. Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

### **2.3.3 : 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.

### **2.3.4 : Assemblée publique de consultation**

Le Conseil de ville 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.

### **2.3.5 : 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.

### **2.3.6 : 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.

### **2.3.7 : 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 de ville 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.

### **2.3.8 : 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 de ville, conformément au présent règlement, nécessite la présentation auprès du comité consultatif d'urbanisme.

Les frais exigibles pour la modification d'un projet soumis, suivant la résolution du conseil municipal sont les suivants :

1. Première modification : 500 \$;
2. Deuxième modification : 700 \$;
3. Troisième modification : 900 \$;
4. Demandes de modification suivantes : 1 100 \$.

Les frais requis sont non remboursables

## **CHAPITRE 3 : TRAVAUX VISÉS, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

### **Section 3.1 : Dispositions applicables aux zones visées**

#### **3.1.1 : Territoire assujetti**

Une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale est autorisée dans les zones suivantes et lorsque spécifié à la grille des spécifications annexée au *Règlement de zonage 2024-421* et tel que délimité à l'annexe 1 du présent règlement :

1. Les zones « M » identifiées au *plan de zonage* ;
2. La zone « H4-4 » identifiées au *plan de zonage*.

#### **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 construction ou de certificat d'autorisation exigé par le *Règlement sur les permis et certificats* :

1. Dans le cas de la construction ou de la reconstruction d'un nouveau bâtiment principal ;
2. Dans le cas de la construction ou de la reconstruction d'un nouveau bâtiment accessoire d'une superficie de plus de 55 mètres carrés ;
3. Dans le cas d'un agrandissement impliquant une modification de la façade principale ;

4. Dans le cas du déplacement ou la modification de l'implantation d'un bâtiment principal ;

### 3.1.3 : Objectif général

L'objectif général poursuivi est de mieux contrôler l'intégration et l'harmonisation des bâtiments avec le milieu bâti et le paysage naturel, en assurant la protection et la mise en valeur du cadre bâti, ainsi que l'aménagement des terrains

### 3.1.4 : Objectif et critères spécifiques

Les objectifs et critères spécifiques applicables aux interventions assujetties à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale sont les suivants :

<b>Objectif 1 : Assurer une cohésion d'implantation et de volumétrie avec les bâtiments existants dans le voisinage</b>	
<b>Critères</b>	
1.	L'implantation du bâtiment principal se fait dans l'alignement dicté par les bâtiments principaux avoisinants.
2.	La façade principale est parallèle à la rue.
3.	La mise en commun des espaces de stationnement et des entrées charretières est privilégiée.
4.	Les espaces de stationnements sont aménagés en cours arrière ou latérales.
5.	L'implantation des bâtiments favorise une harmonisation ainsi qu'une diversification architecturale.
6.	Les bâtiments accessoires sont implantés de manière à préserver et accentuer la primauté visuelle du bâtiment principal.
7.	L'utilisation d'un système d'éclairage soigné et discret est favorisée afin de mettre en valeur le cadre bâti.
8.	Les équipements techniques ou d'utilité publique sont, dans la mesure du possible, dissimulés.

<b>Objectif 2 : Assurer une harmonie architecturale</b>	
<b>Critères</b>	
1.	L'architecture du nouveau bâtiment respecte celle du milieu environnant tout en révélant des caractéristiques architecturales propres à son époque de construction.
2.	L'architecture des bâtiments principaux présente des décrochés et des jeux de volumes afin de minimiser les façades monotones. Le relief des façades est animé par des saillies et retraits ou par un découpage des surfaces en de plus petits volumes.
3.	Un bâtiment de plus de 3 étages s'insère dans le milieu de façon à créer des perspectives visuelles intéressantes.
4.	Les agrandissements s'intègrent au style architectural du bâtiment existant.
5.	L'intégration de toit vert ou de toit à haute réflectance solaire (IRS) est préconisée dans une perspective de lutte contre les îlots de chaleur.
6.	Le toit de tout agrandissement devrait être de même forme et de même pente que le toit du bâtiment existant
7.	Le recouvrement des toitures devrait être fait d'un seul matériau.
8.	La symétrie et la proportion des ouvertures sont respectées.

9.	Les matériaux de revêtement utilisés sont sobres et les tons choisis se fondent dans le milieu où l'intervention a lieu.
10.	Les matériaux de revêtement utilisés s'harmonisent aux matériaux des bâtiments avoisinants.
11.	Les matériaux de revêtement ainsi que les couleurs des bâtiments accessoires et principaux s'harmonisent entre eux.
12.	Les matériaux de revêtement nobles ou naturels (bois, brique ou pierre) ainsi que tout autre matériau s'y apparentant sont favorisés.
13.	Dans le cas d'un bâtiment commercial ou mixte dont le rez-de-chaussée est occupé par un établissement commercial, la façade principale est perméable et transparente, de façon à favoriser l'animation de la rue.

### Objectif 3 : Favoriser le verdissement

#### Critères

1.	Le verdissement des espaces de stationnements est privilégié.
2.	Les murs dépourvus d'ouverture sont dissimulés par de la végétation
3.	Les espaces libres en bordure des routes sont plantés d'arbres indigènes ou fruitiers de façon à assurer un cadre visuel harmonieux et continu.
4.	Aménagement des espaces de stationnement doivent être perméables .
5.	Les espaces minéralisés sont réduits au minimum.
6.	Favoriser des espaces de stationnement réservés aux véhicules électriques.
7.	La végétation mature est conservée et la végétalisation des espaces libres est favorisée

### Objectif 4 : Assurer une continuité entre les éléments paysagers et les ensembles construits

#### Critères

1.	Les matériaux utilisés pour les clôtures, murets, chemins d'accès, terrasses ou tout autre aménagement du terrain, sont sobres et s'harmonisent avec le style du secteur et du bâtiment principal..
2.	La gestion durable des eaux de ruissellement est favorisée par l'utilisation de surfaces perméables, de fossés, de noues végétalisées, de tranchées filtrantes ou de jardins de pluie
3.	Les matériaux nobles sont favorisés pour la conception des clôtures, murets et terrasses.
4.	Les espaces libres en bordure des routes sont plantés d'arbres indigènes ou fruitiers de façon à assurer un cadre visuel harmonieux et continu.
5.	Les espaces de stationnement sont concentrés dans les cours latérales et arrière.
6.	Les équipements hors toit sont placés en retrait et dissimulés par des éléments architecturaux
7.	La végétation mature est conservée et la végétalisation des espaces libres est favorisée

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

### Section 4.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

#### 4.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	400 \$	1 000 \$	800 \$	2 000 \$
Cas de récidive	800 \$	2 000 \$	1 600 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec*, L.R.Q., c. C-25.1.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

#### 4.1.2 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion : 3 juin 2024  
Adoption du projet de règlement : 3 juin 2024  
Transmission à la MRC du projet : 5 Juin 2024  
Avis public de consultation : 16 juillet 2024  
Assemblée publique de consultation : 5 Août 2024  
Adoption du règlement : 5 Août 2024  
Transmission à la MRC : 7 août 2024  
Émission certificat de conformité : 10 septembre 2024  
Entrée en vigueur : 10 septembre 2024  
Avis public : 12 septembre 2024

---

Mario Lasalle, Maire

---

Pierre Rondeau, Directeur  
général et greffier