

**Dépôt du projet de règlement n°309-2026 – plan d’implantation et d’intégration architecturale**

**M. Éric Bouchard, conseiller au siège numéro 1, dépose le projet de règlement #309-2026 relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale et en explique le contenu.**

**Avis de motion, règlement n°309-2026 – plan d’implantation et d’intégration architecturale**

**AVIS DE MOTION déposé par M. Éric Bouchard, conseiller au siège numéro 1, à savoir qu’il sera présenté, lors d’une prochaine séance, un règlement portant le numéro 309-2026 relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale.**

**MUNICIPALITÉ DE HÉROUXVILLE**  
**RÈGLEMENT NUMÉRO \_\_\_-2026**  
**SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

---

CHAPITRE I — DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Article 1 — Titre**

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

**Article 2 — Territoire assujetti**

Il s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité, sous réserve des dispositions particulières propres à chaque chapitre.

**Article 3 — Objet**

Assurer la qualité d'implantation et d'intégration architecturale des projets visés, en tenant compte du cadre bâti, du paysage et de la capacité d'accueil des milieux.

**Article 4 — Règlements applicables**

Ce règlement complète les règlements d'urbanisme en vigueur. La conformité aux règlements normatifs, incluant le zonage, ne dispense pas de l'application du présent règlement. En cas de conflit, la disposition la plus restrictive s'applique.

**Article 5 — Terminologie**

Aux fins du présent règlement :

- **Bâtiment dominant** : Bâtiment dont les caractéristiques volumétriques correspondent aux formes les plus couramment observées sur un même tronçon de rue et qui servent de référence pour l'analyse de l'intégration d'un projet, notamment en ce qui concerne la hauteur apparente, le nombre d'étages visibles, la largeur de façade et le gabarit général.
- **Cadre bâti existant** : ensemble des constructions constituant la référence d'échelle et d'implantation.
- **Capacité d'accueil du terrain** : aptitude du terrain à recevoir un projet sans compromettre son insertion.
- **Modulation** : variation du plan des façades par retraits ou saillies
- **Surface minéralisée** : surface imperméable ou peu perméable (ex. asphalte, béton).
- **Tronçon de rue** : Portion d'une voie publique comprise entre deux intersections successives ou entre une intersection et une limite physique marquante (telle qu'un changement de direction, un cours d'eau, une emprise ferroviaire ou une limite de périmètre urbain).
- **Îlot de chaleur** : accumulation de chaleur liée aux surfaces minéralisées.
- **Volumétrie** : ensemble des caractéristiques tridimensionnelles d'un bâtiment qui déterminent sa forme, son gabarit et sa perception dans le paysage bâti.

La volumétrie comprend notamment :

- La hauteur totale du bâtiment,
- La largeur et la profondeur du bâtiment;
- La longueur des façades;
- Le nombre d'étages visibles;
- La forme et le traitement de la toiture;
- L'articulation des volumes, incluant les retraits, décrochés, saillies et modulations;
- Le rapport entre les pleins et les ouvertures (fenestration);

- La configuration générale du bâtiment résultant de son implantation sur le terrain.

La volumétrie s'évalue tant selon les dimensions réelles que selon l'effet de masse et l'impact visuel du bâtiment par rapport au cadre bâti existant.

---

## **CHAPITRE II — DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PROCÉDURALES**

### **Article 6 — Analyse du dossier**

1. Vérification de complétude : Dans les 30 jours suivant le dépôt, le service d'urbanisme vérifie la complétude. Si incomplet, il donne un délai de 30 jours pour compléter, sous peine de fermeture de la demande.
2. Avis du CCU : Dès que le dossier est complet, il est soumis au Comité consultatif d'urbanisme. Le CCU, dans un délai de 45 jours, émet un avis motivé (approuvé, approuvé avec conditions ou refusé), basé uniquement sur les critères et objectifs du présent règlement.

### **Article 7 — Décision du Conseil**

Le Conseil municipal statue par résolution motivée sur la demande (approuve ou refuse). En cas d'approbation, il peut imposer des conditions d'intégration (plantations, phasage, garanties, etc.).

La décision du Conseil est motivée et fondée sur les objectifs et critères du présent règlement.

### **Article 8 — Validité**

L'approbation devient caduque dans l'un des cas suivants :

1. Le permis d'urbanisme correspondant n'est pas délivré dans les 18 mois.
2. Une modification substantielle du projet, conformément aux dispositions applicables du chapitre concerné.

### **Article 9 — Frais de dépôt**

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) doit être accompagnée d'un montant de 250 \$, payable au moment du dépôt de la demande.

La demande n'est réputée complète qu'à compter de la réception de ces frais.

Ces frais couvrent l'analyse administrative et professionnelle du dossier et sont non remboursables, et ce, quelle que soit la décision rendue à l'égard de la demande.

### **Article 10 — Infractions**

L'exécution de travaux assujettis sans approbation PIIA ou en non-conformité avec les conditions imposées constitue une infraction passible des amendes prévues au règlement administratif #.

---

## **CHAPITRE III — PIIA MULTIOGEMENTS**

(APPLICABLE AUX IMMEUBLES RÉSIDENTIELS DE QUATRE (4) LOGEMENTS ET PLUS DANS LES PÉRIMÈTRES URBAINS)

### **Article 11 — Territoire spécifiquement assujetti**

Il s'applique aux terrains situés à l'intérieur des périmètres urbains définis au plan d'urbanisme et au règlement de zonage n° 203-2011.

### **Article 12 — Objet du chapitre**

Ce chapitre a pour objet :

1. D'assurer l'insertion harmonieuse des projets multilogements dans le cadre bâti existant.
2. De prévenir les impacts visuels disproportionnés.
3. De favoriser une utilisation durable des terrains (climat, eaux, végétation).
4. De compléter les normes du règlement de zonage n° 203-2011, notamment le coefficient d'emprise au sol (CES).

### **Article 13 — Projets visés**

Sont assujettis :

- Toute construction neuve d'un immeuble résidentiel comportant quatre (4) logements et plus.
- Toute transformation, conversion ou agrandissement portant le nombre de logements à quatre (4) et plus.
- Les bâtiments accessoires et aménagements liés à ces immeubles.
- Les travaux d'aménagement extérieur associés (stationnements, accès, clôtures, etc.).

### **Article 14 — Projets non assujettis**

Ne sont pas assujettis :

- Les bâtiments comportant trois (3) logements et moins.
- Les travaux d'entretien, réparation ou rénovation utilisant des matériaux identiques ou équivalents, sauf s'ils modifient l'une des caractéristiques suivantes : emprise au sol, implantation, volumétrie ou nombre de logements.

### **Article 15 – ANALYSE**

#### **ARTICLE 15.1 — Interprétation et méthode d'analyse**

Les critères d'évaluation doivent être interprétés globalement et non isolément.

L'évaluation d'un projet dans le cadre du présent règlement doit se fonder exclusivement sur les objectifs et critères énoncés au présent chapitre. Le Conseil ne peut refuser un projet pour des motifs étrangers à ces objectifs et critères.

La satisfaction d'un ou de plusieurs critères ne garantit pas l'approbation du projet lorsque l'analyse globale démontre que celui-ci compromet l'intégration harmonieuse du bâtiment dans son milieu.

L'analyse d'un projet peut notamment tenir compte :

1. du cadre bâti existant sur le même tronçon de rue ;
2. de la volumétrie dominante observée dans le secteur ;
3. de la configuration du terrain et de la topographie ;
4. de l'impact visuel du projet depuis la voie publique.

Dans le cadre de cette analyse, le Conseil peut également considérer les caractéristiques particulières du site et du secteur afin d'évaluer l'insertion du projet dans son environnement immédiat.

#### **Article 15.2 – Objectifs et critères**

#### A. Insertion dans le milieu

Objectif : Assurer la compatibilité du projet avec le cadre bâti existant.

Critères : Le projet doit démontrer, notamment :

- Une volumétrie comparable à celle des bâtiments dominants situés sur le même tronçon de rue
- Une façade dont la longueur continue est interrompue par des modulations lorsque celle-ci excède de façon notable la longueur des façades des bâtiments voisins.
- Une implantation tenant compte de la pente naturelle du terrain et évitant la création de talus artificiels importants ou de remblais excessifs.
- Une échelle compatible avec les constructions situées sur le même tronçon de rue.

#### B. Implantation et occupation du terrain

Objectif : Utiliser le terrain en fonction de sa capacité d'accueil.

Critères : Le projet doit notamment:

- maintenir une proportion d'espace libre permettant une intégration comparable à celle observée sur le même tronçon de rue ou dans le secteur immédiat.
- éviter l'occupation quasi totale du terrain par le bâtiment et le stationnement
- Respecter l'alignement dominant des bâtiments voisins

#### C. Architecture et volumétrie

Objectif : Assurer une intégration du bâtiment.

Critères : Le projet doit :

- Présenter des volumes modulés et non monolithiques.
- Utiliser des matériaux de revêtement extérieur compatibles avec ceux observés sur le même tronçon de rue, notamment en termes de :
  - type de matériau ;
  - texture ;
  - couleur ;
  - traitement architectural.
- Rendre les entrées principales des logements bien visibles et identifiables depuis la voie publique (par ex., porche, marquise, vitrine, etc.).
- Dissimuler les équipements mécaniques (vents, génératrices) par des écrans ou emplacements cachés.

#### D. Longueur visuelle de façade

Objectif : Réduire l'effet de masse des bâtiments et favoriser une intégration harmonieuse dans le cadre bâti existant.

Critères :

Le projet doit démontrer notamment :

- Que la longueur visuelle d'une façade donnant sur une voie publique est modulée afin d'éviter l'apparence d'un volume monolithique.
- Lorsque la façade d'un bâtiment excède de façon notable la largeur des façades observées sur le même tronçon de rue, celle-ci doit être subdivisée par des modulations volumétriques, des retraits, des avancées, des variations de matériaux ou des entrées distinctes.

- Les modulations doivent être suffisantes pour créer une lecture architecturale correspondant à plusieurs volumes plutôt qu'à un seul bâtiment continu.

#### E. Environnement et aménagement durable

Objectif : Réduire les impacts environnementaux et climatiques.

Critères : Le projet doit :

- Gestion des eaux pluviales : favoriser l'infiltration sur le site et limiter le ruissellement vers la rue .
- Réduction des îlots de chaleur : limiter les surfaces minéralisées continues et privilégier les matériaux clairs ou perméables.
- Plantation et verdissement : conserver les arbres existants quand possible, planter de nouveaux arbres, et intégrer la végétation dans les stationnements (îlots plantés).

#### F. Stationnement

Objectif : Réduire l'impact visuel et environnemental du stationnement.

Critères : Le projet doit :

- Éviter la domination des espaces de stationnement en façade avant.
- Privilégier l'implantation du stationnement à l'arrière ou sur les côtés de l'immeuble.
- Intégrer des îlots végétalisés entre les rangées de cases.
- Minimiser les surfaces imperméables (ex. pavés poreux).

#### G. Bâtiments accessoires

Objectif : Assurer la cohérence avec le bâtiment principal.

Critères : Les bâtiments/accessoires (abris, garages, remises) doivent :

- Utiliser des matériaux compatibles avec le bâtiment principal.
- Être placés de façon à limiter leur impact visuel (ex. en retrait de la rue).
- S'intégrer au paysage par la végétation environnante.
- Présenter une volumétrie compatible avec le bâtiment principal et les bâtiments voisins.

### **ARTICLE 16 — Projets comprenant plusieurs bâtiments**

Lorsqu'un projet comprend ou est susceptible de comprendre plusieurs bâtiments sur un même terrain ou sur des terrains contigus ou liés, appartenant au même propriétaire, promoteur ou à des entités associées :

1. Le Conseil peut exiger le dépôt d'un plan d'ensemble afin d'évaluer l'intégration globale du projet, incluant les constructions, aménagements et ouvrages prévus.
2. L'évaluation peut porter sur l'ensemble des terrains concernés, même si ceux-ci font l'objet de lots distincts.
3. Chaque bâtiment doit faire l'objet d'une approbation spécifique avant l'émission d'un permis de construction.
4. L'approbation d'un plan d'ensemble ne dispense pas de l'obligation d'obtenir l'approbation pour chaque bâtiment ou phase.

### **Article 17 — Documents exigés**

Le demandeur doit soumettre un dossier complet comprenant, au minimum :

- Plans de localisation et d'implantation préparés par un arpenteur-géomètre indiquant limites, constructions existantes, nouvelles constructions, accès, stationnements, espaces verts, etc.
- Plans d'élévation de toutes les façades du nouveau bâtiment (matériaux et couleurs).
- Plans d'étages ou schémas sommaires des logements.
- Plan d'aménagement paysager (arbres, arbustes, enclos à déchets, clôtures).
- Plan de stationnement (cases, circulation, îlots verts).
- Calculs de l'emprise au sol et du nombre de cases.
- Photos du site et des rues avoisinantes.
- Tout plan ou document exigé en vertu d'une loi ou d'un règlement applicable.
- Tout document (simulations 3D, études de circulation, drainage, etc.) jugé nécessaire par le fonctionnaire.

#### **Article 18 — Modification substantielle du projet**

Toute modification substantielle au projet, affectant son insertion dans le milieu, exige un nouveau dépôt complet (avec frais).

Sont considérées substantielles notamment :

- a) Changement de volumétrie ou de hauteur.
- b) Modification de l'implantation au sol du bâtiment.
- c) Augmentation du nombre de logements.
- d) Toute modification de l'aire de stationnement.
- e) Toute modification de l'aménagement extérieur visible de la rue (aires de jeux, clôtures, éclairage).
- f) Tout changement significatif de matériaux extérieurs ou du style architectural.
- g) Tout ajout de bâtiments accessoires.

---

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS FINALES

### Article 19 — Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, après l'accomplissement de toutes les formalités prévues à la loi. les formalités prévues à la loi.