



Une nature accueillante



Cantley

Nouveau règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)



**Atelier
participatif
15 avril 2025**



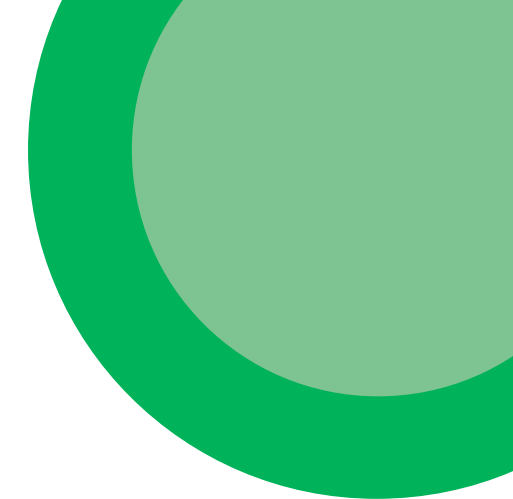
Mot de bienvenue

Monsieur Stéphane Parent
Directeur général



Déroulement de la soirée

18 h 35 à 18 h 40	Mot de bienvenue
18 h 40 à 19 h 00	Présentation du Service de l'urbanisme
19 h 00 à 19 h 45	Atelier aux tables
19 h 45 à 19 h 55	Pause
19 h 55 à 20 h 50	Période de questions
20 h 50 à 21 h 00	Clôture de l'atelier



Qu'est-ce qu'un PIIA?

- La première chose à retenir est que le PIIA est en quelque sorte **un filet de sécurité** qui agit en complément des normes établies par les règlements de zonage.
- Il permet à la Municipalité d'exercer un **contrôle de qualité** sur les nouvelles constructions, tout en tenant compte des particularités de chaque situation.
- Donc, au moment d'une demande de permis ou de certificat, le PIIA nous permet de faire une **évaluation qualitative** de certaines zones du territoire ou certaines catégories de projets.



Quelle est la différence entre un règlement de zonage et un PIIA?

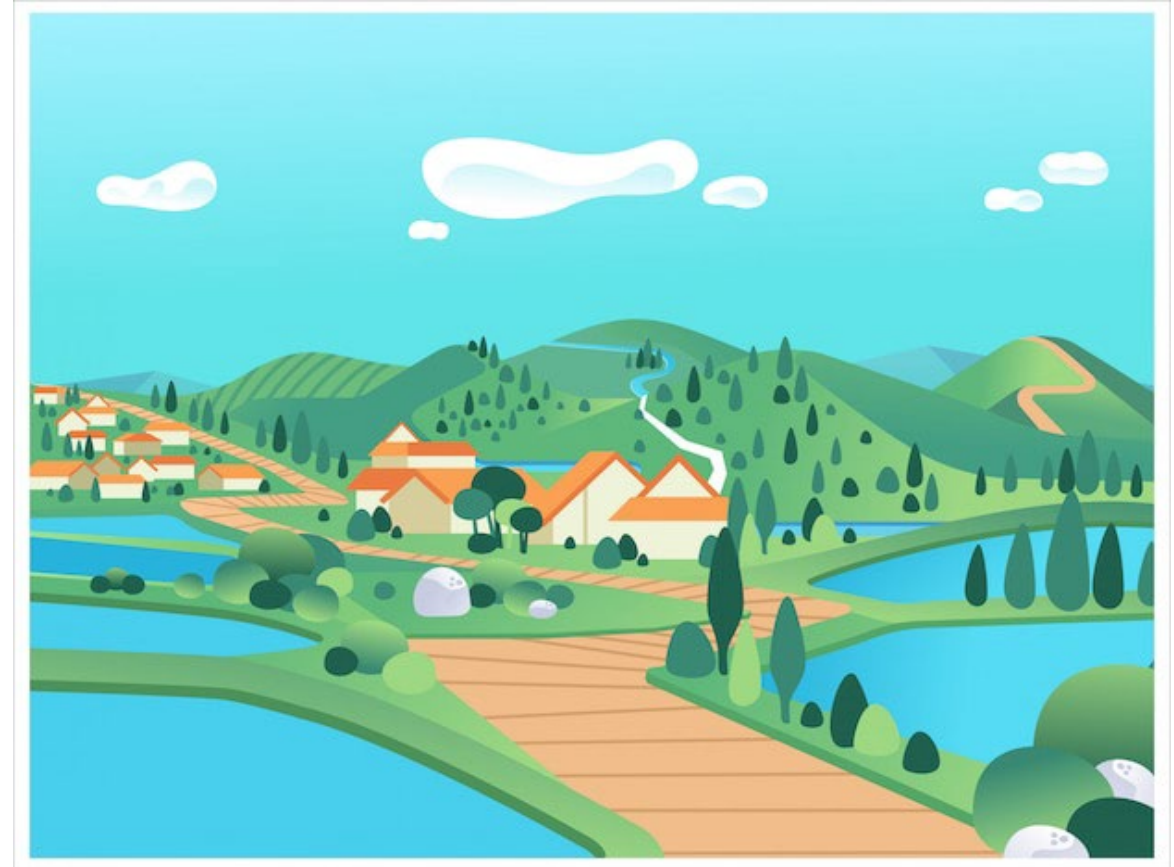
Type de règlement	Règlement de zonage	PIIA
Nature des règles	Claires, objectives, chiffrées	Plus souples, qualitatives, basées sur des critères
Application	Automatique	Analyse lorsque assujettis
Exemples	La hauteur maximale d'un bâtiment est de 10 mètres.	On évalue si un nouveau bâtiment s'harmonise avec le quartier.



Le PIIA et le paysage urbain

Un paysage urbain,

c'est ce qu'on voit et ressent dans une ville ou un village : c'est l'ensemble visuel formé par les **bâtiments**, les **rues**, les **espaces verts**, les **enseignes**, les **voitures** et les **gens**. Il reflète comment l'espace est organisé, construit et vécu au quotidien.

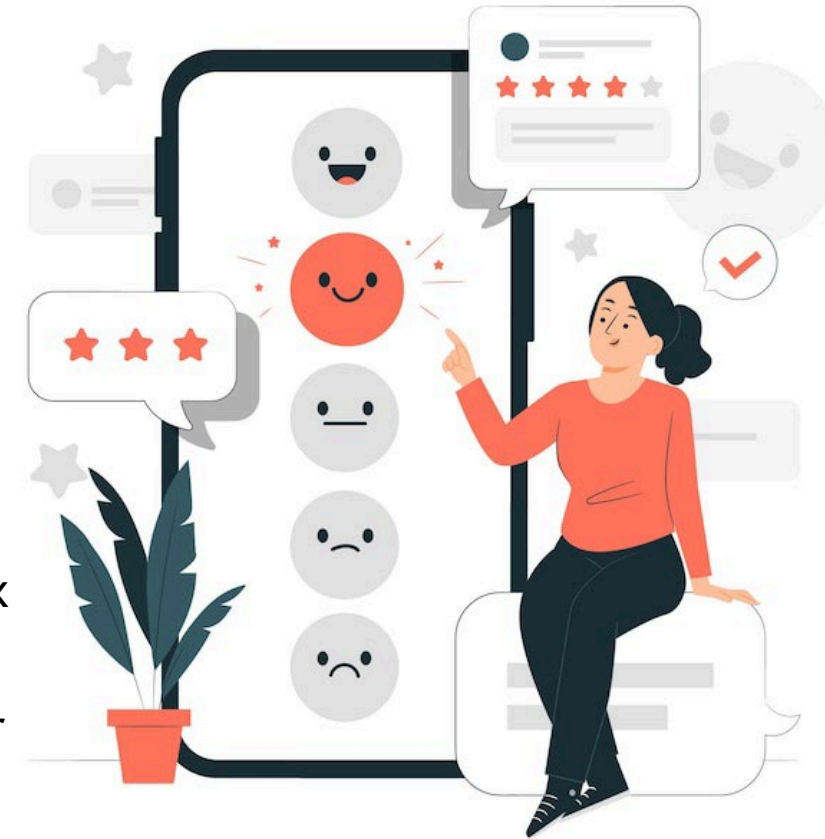


Le PIIA et le paysage urbain

Un **règlement de PIIA** (Plan d'implantation et d'intégration architecturale) permet à une municipalité d'évaluer la qualité des projets de construction ou de rénovation avant leur autorisation, selon des critères esthétiques, d'intégration et d'harmonisation.

Voici comment il contribue à la qualité du paysage urbain :

- **Harmonisation architecturale** : il s'assure que les nouveaux bâtiments ou les rénovations s'intègrent bien à leur environnement.
- **Protection du cadre bâti existant** : il valorise les éléments patrimoniaux ou caractéristiques d'un secteur.
- **Qualité de l'implantation** : il contrôle l'implantation des bâtiments pour préserver les vues, les alignements de rue, ou les arbres existants.
- **Soins aux détails** : il permet de porter attention à des éléments comme l'éclairage, les aménagements paysagers, le développement durable etc.



Exemples de projets réalisés avec un PIIA plus étoffé



Épicerie dans la Municipalité de Sainte-Adèle



Bâtiment commercial situé à Chelsea



Restaurant situé à Aylmer (Gatineau)



Restaurant situé à Chelsea



Pourquoi moderniser le règlement ?



1. Le règlement actuel, adopté il y a 20 ans, ne répond plus aux besoins ou aux réalités actuelles en matière de développement urbain et architectural;
2. Il est nécessaire d'assurer une cohérence et une harmonisation avec les autres projets de règlements d'urbanisme révisés et adoptés le 11 mars 2025;
3. La volonté de la municipalité est de préserver le caractère patrimonial, naturel et esthétique des secteurs visés;
4. Il est souhaitable de favoriser des projets qui s'intègrent harmonieusement avec les secteurs existants;



Pourquoi moderniser le règlement ? (suite)



5. Il est nécessaire d'encadrer le développement immobilier pour assurer une planification respectueuse du milieu naturel et bâti;
6. Le nouveau règlement contribuera à la gestion durable des ressources et à la résilience environnementale;
7. La volonté d'assurer une qualité de vie optimale pour les citoyens, notamment en réduisant les nuisances visuelles et en favorisant une meilleure cohabitation entre les usages;
8. Le nouveau règlement vise à renforcer l'attrait des secteurs commerciaux et institutionnels.



Nouveauté #1

Ajout d'un **système de pointage** avec une **note minimale de passage** afin de s'assurer du respect des critères d'évaluation et de la qualité des projets approuvés.

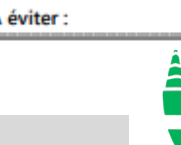
Tableau N° 2 – CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA CRÉATION D'UN PARC, D'UN ESPACE VERT OU D'UNE PISTE MULTIFONCTIONNELLE		
Critères en lien avec les milieux de vie :		
N°	Critères	Pointage
1	Encourager la complémentarité des parcs des espaces verts créés avec ceux à proximité;	3
2	Encourager une mise en réseau des parcs, des espaces verts ou des pistes multifonctionnelles créés;	2
3	Favoriser le déploiement en continu des pistes multifonctionnelles et des sentiers piétons de manière à créer des connexions avec le réseau existant;	3
4	Favoriser la conservation des perspectives visuelles sur les éléments d'intérêt paysager, naturel (sommet de montagne, vue sur un plan d'eau) ou bâti (bâtiment patrimonial, institutionnel) lors de la création de parcs et d'espace vert;	2
5	Favoriser la conservation des espèces menacées ainsi que la biodiversité lors de la création de parcs et d'espaces verts;	3
6	L'espace dédié à la création d'un parc comporte une aire d'aménagement exempt de contraintes naturelles et physique suffisamment grand pour l'implantation de module de jeux ou sportif ou tout autre équipement;	1
7	Encourager la conservation d'une proportion majoritairement à l'état naturel des espaces verts de façon à favoriser le contact avec la nature des utilisateurs;	2
8	Favoriser l'éducation à la faune et la flore par le biais d'aménagement éducatif;	1
9	Les parcs et les espaces publics s'intègrent à la trame de rue, ont une localisation centrale par rapport aux quartiers qu'ils desservent et sont répartis équitablement dans le projet.	3
10	Les superficies des parcs et des espaces publics répondent à la demande du quartier ou du secteur.	2
11	Les parcs et les espaces publics sont bordés par des rues et le front sur rue est suffisant pour assurer une bonne visibilité	2
12	Lorsque des sentiers pédestres sont aménagés et qu'ils ne sont pas situés en bordure des rues, favoriser des sentiers bien balisés et l'emploi d'entrées distinctives (portail d'entrée au sentier, etc.)	2
Total des points attribués		26 points
Résultat obtenu en fonction du pointage obtenu		Pointage total obtenu
Projet de qualité minimale		17 à 19,5 points
Projet de qualité moyenne		20 à 22 points
Projet de qualité supérieure		22,5 à 24,5 points
Projet de qualité remarquable		25 à 26 points

Exemple de carte de pointage pour un parc.



Nouveauté #2

Chaque type de projet assujetti au PIIA comporte son **propre chapitre** et son **propre tableau** pour faciliter l'évaluation des critères ainsi que le partage de l'information auprès du requérant.

Tableau N° 3 – CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À UN BÂTIMENT PATRIMONIAL			
N°	Critères	Pointage	Schémas descriptifs des critères
Critères applicables à l'architecture d'un bâtiment patrimonial :			
1	Les éléments d'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment sont conservés, notamment à l'égard du toit, des ouvertures, des balcons, des saillies, des cheminées, des lucarnes, des corniches, des revêtements extérieurs ou tout autre élément d'intérêt;	3	 
2	Les couleurs des matériaux et revêtements extérieurs sélectionnés doivent respecter les couleurs des matériaux d'origine;	3	À favoriser :
3	Selon les cas, les caractéristiques patrimoniales du bâtiment d'origine sont préservées, restaurées ou remplacées à l'identique;	3	 
4	Respecter la symétrie, l'alignement, le rythme et l'équilibre dans la composition des façades	2	À éviter :
			 
Sous pointage de la section		11 points	
Critère applicable à l'agrandissement d'un bâtiment patrimonial :			
N°	Critères	Pointage	Schémas descriptifs des critères
5	La superficie d'implantation et le gabarit de l'agrandissement évitent d'être plus important que celle du bâtiment patrimonial;	2	À favoriser :
6	L'implantation de l'agrandissement se fait en respect avec l'alignement du bâtiment patrimonial;	3	 
7	L'agrandissement se fait de préférence en cour arrière ou latérale plutôt qu'en cour avant;	2	À Éviter :
8	L'implantation de l'agrandissement ou de l'addition se fait parallèlement à la rue ou selon l'orientation d'origine;	2	 
9	L'agrandissement évite de masquer les éléments d'intérêt patrimonial ou architectural;	3	À éviter :
10	L'agrandissement est compatible avec le bâtiment d'origine et s'intégrer harmonieusement à sa volumétrie, ses revêtements extérieurs ainsi qu'aux	2	 

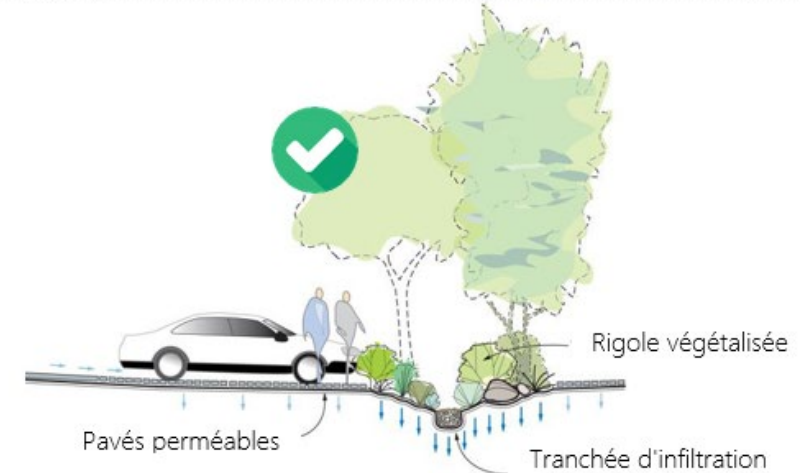


Nouveauté #3

Ajout de **schéma descriptif**
(photos) pour vulgariser les
critères d'évaluation.

Schémas descriptifs :

Exemple d'une noue paysagère filtrante à favoriser en lien avec les critères 21 et 22 du présent tableau :



Exemple d'emploi de matériaux perméable :



Exemple d'aménagement de qualité :



Nouveauté #4

Bonification de la documentation requise pour s'assurer du respect des critères et de la qualité des projets.

Le PIIA a été bonifié de 18 pages dans lesquelles on liste clairement les documents requis selon les types de demandes.



Nouveauté #5

Ajout de nombreux critères
concernant
l'utilisation durable de l'eau
(nappe phréatique)



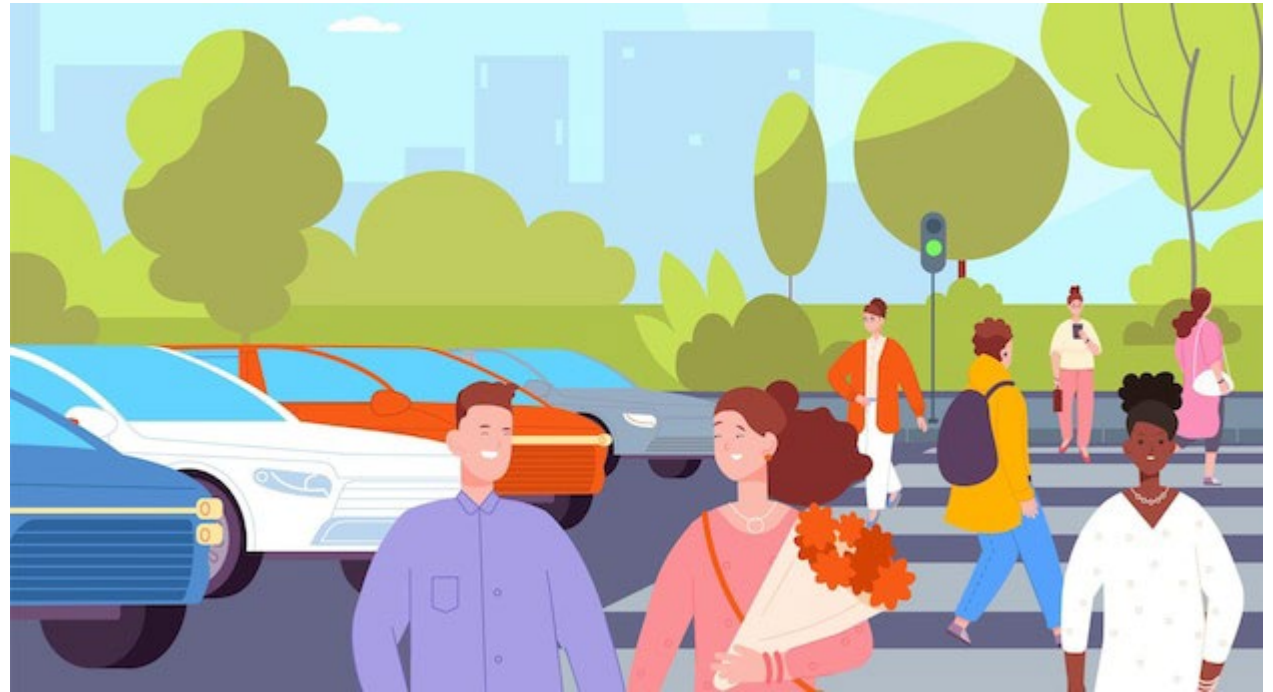
Critères relatifs à la gestion durable de l'eau :		
N°	Critères	Pointage
56	Le projet tient compte des contraintes reliées au drainage du terrain et préserve les patrons naturels du drainage et les milieux humides;	3
57	Favoriser l'infiltration dans le sol des eaux de pluie et son retour à l'aquifère par l'usage de systèmes de gestion des eaux de pluie tels que les jardins de pluie, les bassins d'infiltration ou les pavés perméables;	3
58	Les mesures de gestion durable des eaux de pluie prévues au sein du projet (noues, bassins de rétention, etc.) sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques, fonctionnels, ou même récréatifs;	3
59	Le projet priorise une gestion durable et responsable des ressources en eau souterraine;	3
60	Le projet respecte les ressources en eau souterraine tout en favorisant une gestion optimale et durable de l'aquifère à long terme.	3
61	Le projet favorise la préservation des écosystèmes dépendants de la nappe tell que les milieux humides ou la réduction du débit des cours d'eau;	3
62	Le projet évite l'imperméabilisation excessive du sol qui réduirait la recharge naturelle de l'aquifère;	3
63	Le projet priorise la limitation des perturbations de l'aquifère, notamment en réduisant l'extraction d'eau ou en protégeant les zones sensibles autour des points de captage;	3
Sous pointage de la section		24



Nouveauté #6

Ajout de nombreux critères concernant les impacts sur la **circulation** pour les projets qui augmentent la densité résidentielle.

*Concernant la route 307, une résolution a été déposée pour demander au MTMD pour faire une étude sur sa capacité routière.



Nouveauté #6

Chaque type de **projet intégré** comporte un tableau avec des critères spécifiques pour chaque type de projet intégré.

Voici les différents types de projets intégrés :

- projet intégré **résidentiel**
- projet intégré **commercial**
- projet intégré **mixte**
- projet intégré de **villégiature** situé à l'intérieur de la grande aire d'affectation « Touristique mixte Mont-Cascades »
- projet intégré de **villégiature** situé à l'extérieur de la grande aire d'affectation « Touristique mixte Mont-Cascades »



Exemple de projet intégré



Un **projet intégré**, c'est un développement planifié comme un tout, souvent sur un seul grand lot, où il peut y avoir plusieurs bâtiments principaux (ex. : maisons en rangée, immeubles) regroupés autour d'infrastructures communes (rues privées, stationnements, espaces verts).

Ces projets sont souvent en **copropriété**, ce qui veut dire que les résidents partagent la propriété et l'entretien des parties communes, tout en étant propriétaires de leur unité. Le tout est pensé pour former un ensemble cohérent et bien intégré à son milieu

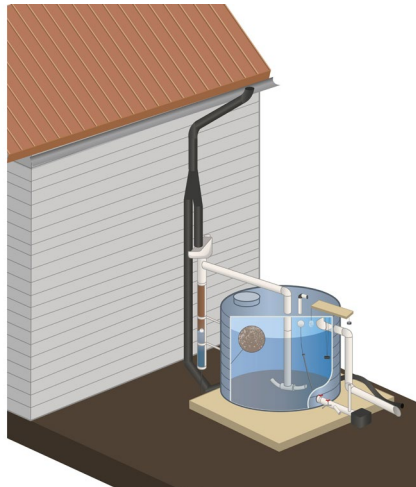


Nouveauté #7

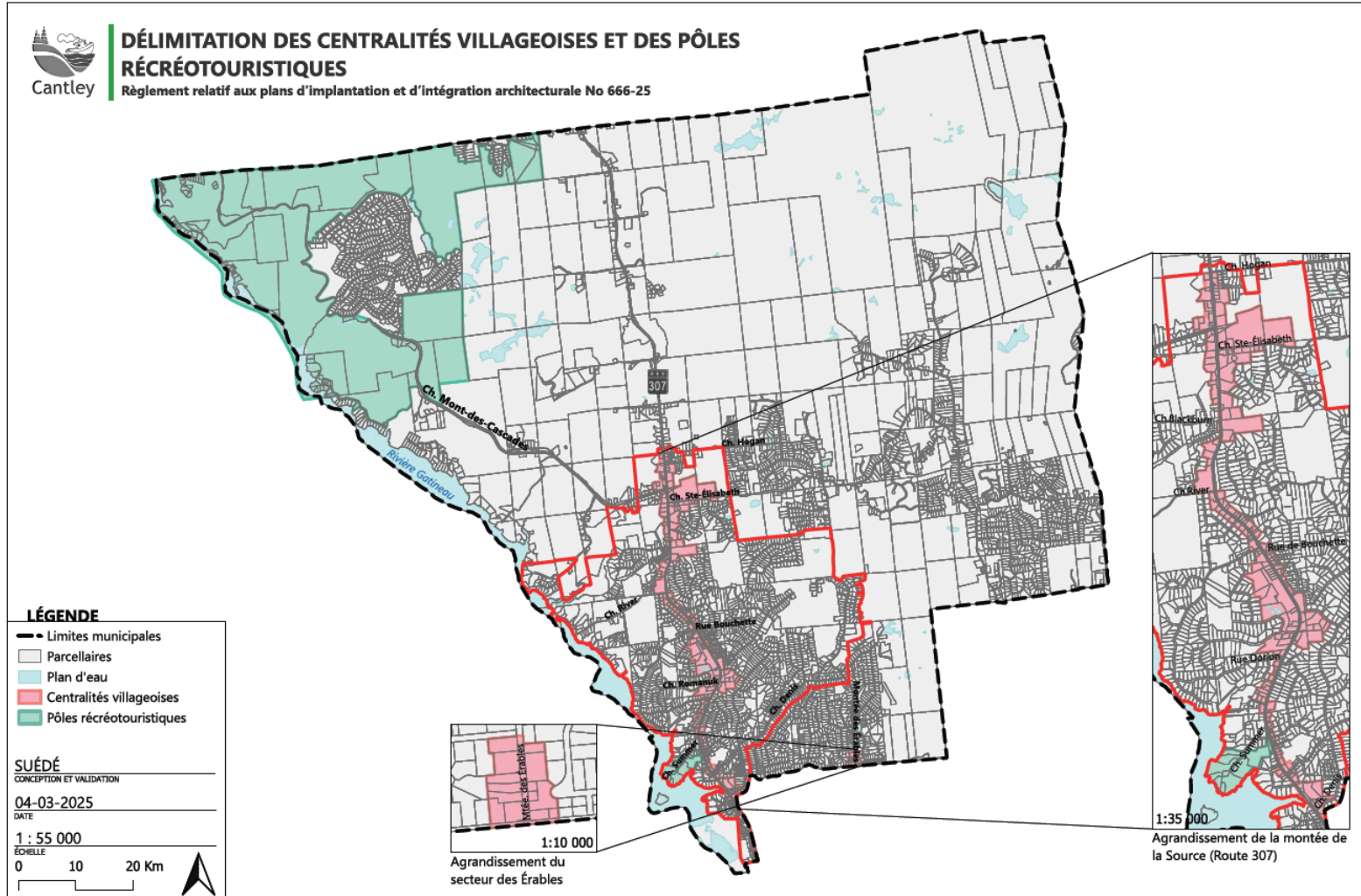


Ajout de critères concernant le **développement durable**, par exemple :

- Prôner l'utilisation de parements extérieurs organiques et durables, comme le bois, la brique et la pierre;
- Privilégier l'ajout de systèmes de collecte des eaux de pluie;
- Préconiser un éclairage extérieur conçu de façon à ne pas participer à la pollution lumineuse du ciel nocturne.



Carte afin de délimiter le territoire assujetti



À retenir :

- Les **maisons unifamiliales** ne sont pas assujetties au PIIA.
- Certaines interventions (type de travaux) sont assujetties à **l'ensemble du territoire** (projet de lotissement, projet intégré, etc.)
- Certaines interventions sont assujetties à des **zones spécifiques** (bâtiment commercial ou institutionnel).



Les étapes d'une demande de PIIA



**Analyse
du Service de
l'urbanisme**

Rapport et
recommandation



**Analyse du
CCU**

Recommandation
pour le Conseil



**Consultation
publique**

Pour les projets
d'envergure



**Décision du
conseil**



Refus

Lorsque non approuvé par le Conseil = révision ou fin du projet



Approbation



**Émission du permis
lorsque approuvé**





Atelier aux tables 🕒 45 minutes

Merci de votre participation!



Ce que vous retrouvez sur les tables :



1 guide du participant



2 feuillets de 15 critères de PIIA



1 Code QR comportant les 15 critères



Des stylos



Consignes pour le déroulement de l'atelier

PREMIÈRE ACTIVITÉ:

Dans le guide du participant, identifiez les **5 critères**, parmi une liste de 15 critères, qu'ils considèrent comme **essentiels** pour le paysage de Cantley (par exemple : le verdissement des stationnements, l'architecture champêtre, etc.).

Soumettez une **proposition de nouveau(x) critère(s)** dans la case indiquée à cet effet dans le guide.

DEUXIÈME ACTIVITÉ:

Toujours dans le guide du participant, vous êtes invités à **inscrire ce qui fait le charme** de Cantley, en **3 mots**, si vous aviez à décrire Cantley à quelqu'un qui ne connaît absolument pas la Municipalité.





Pause

De retour dans 10 minutes!





Période de questions

1 heure



Cantley

Une nature accueillante

**Merci de votre
attention**

SUÉDÉ

urbanisme@cantley.ca

819-827-3434 #6809

