

**RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ
DE NAPIERVILLE**

PROJET
RÈGLEMENT NUMÉRO PIIA2025-1

MODIFIANT LE RÈGLEMENT
SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET
INTÉGRATION ARCHITECTURALE PIIA2025
ET SES AMENDEMENTS EN VUE D'AJOUTER DES
OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET LES CRITÈRES
D'ÉVALUATION RELATIF À L'INTÉGRATION D'UN
PROJET MULTIOGEMENTS

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la municipalité peut faire des règlements de modification touchant un ou plusieurs sujets ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Napierville a adopté le Règlement PIIA2025 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal désire renforcer les dispositions applicables aux projets d'habitation multifamiliale afin d'assurer une intégration respectueuse des bâtiments multifamiliaux avec les milieux résidentiels de faible densité adjacents ;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées consistent à ajouter, au Chapitre 5, Section 1 du Règlement PIIA2025, une nouvelle Sous-section 1.3 portant sur les objectifs d'aménagement et les critères d'évaluation relatifs à l'intégration du projet ;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout de ces dispositions nécessite la renumérotation des Articles 53, 54 et 55 du Règlement PIIA2025 ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 07 mai 2026;

Sur proposition de Monsieur le conseiller David Dumont appuyé par Madame la conseillère Christine Bleau et résolu à l'unanimité des conseillers présents :

Qu'un projet de règlement portant le numéro PIIA2025-1, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement comme suit :

PARTIE I, DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1 Le présent règlement s'intitule « *Règlement sur les plans d'implantation et intégration architecturale PIIA2025 et ses amendements en vue d'ajouter des objectifs d'aménagement et les critères d'évaluation relatif à l'intégration d'un projet multilogements* » et a pour objet d'assurer une intégration respectueuse des bâtiments multifamiliaux avec les milieux résidentiels de faible densité adjacents ;

2 Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une ou quelconque de ces parties venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties.

PARTIE II, MODIFICATION DU RÈGLEMENT

3 Il est ajouté au Règlement PIIA2025, dans le Chapitre 5 — Dispositions applicables à tout le territoire, Section 1 — Dispositions générales aux projets multifamiliaux, après la Sous-section 1.2 et son Article 52, la Sous-section 1.3 suivante, comprenant les Articles 53 et 54 :

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE NAPIERVILLE

« SOUS-SECTION 1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION DU PROJET

ARTICLE 53 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les projets visés doivent répondre aux objectifs suivants :

1. Assurer une intégration respectueuse entre les bâtiments multifamiliaux et les habitations de faible densité ;
2. Préserver l'intimité des propriétés voisines ;
3. Limiter les impacts visuels et les vues directes vers les cours arrière adjacentes ;
4. Favoriser un aménagement paysager structurant.

ARTICLE 54 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation pour l'intégration du projet sont les suivants :

- A) Aménager une bande de plantation comprenant des arbres, arbustes, haies ou plantations continues visant à créer un écran visuel efficace à maturité ;
- B) L'installation d'une clôture ou d'une barrière naturelle au pourtour du site est privilégiée lorsque le projet est adjacent à un bâtiment commercial ou résidentiel de basse densité ;
- C) Les plantations sont choisies pour leur densité et leur croissance tout en assurant un emplacement durable ;
- D) L'implantation du bâtiment principal et des bâtiments accessoires est pensée de sorte à minimiser les impacts visuels et sonores sur les propriétés voisines ;
- E) Orienter les balcons de manière à éviter les vues directes vers les terrains adjacents et à privilégier une orientation vers la rue ou les espaces communs au projet ;
- F) Les ouvertures sont disposées de manière à limiter les vues directes ;
- G) Lorsque des vues directes sont présentes, des mesures d'atténuation sont prévues, telles que des écrans visuels, des garde-corps opaques ou des cloisons latérales ;
- H) Les façades adjacentes à des habitations de faible densité évitent les alignements directs d'ouvertures et intègrent des éléments architecturaux atténuants. »

- 4 À la suite de l'ajout prévu à l'Article 1 du présent règlement, les articles ci-dessous du Règlement PIIA2025 sont renumérotés comme suit :

Numérotation actuelle (PIIA2025)	Titre de l'article	Nouvelle numérotation (PIIA2025-1)
Article 53	Champs d'applications — Section 2	Article 55
Article 54	Objectif d'aménagement — Section 2	Article 56
Article 55	Critères d'évaluation — Section 2	Article 57

Toute référence aux Articles 53, 54 et 55 du Règlement PIIA2025 dans tout autre document ou règlement municipal doit être lue et interprétée comme visant respectivement les Articles 55, 56 et 57 tels que renumérotés par le présent règlement.

- 5 La table des matières du Règlement PIIA2025 est modifiée pour refléter les ajouts et la renumérotation découlant du présent règlement. La portion relative au Chapitre 5 se lit désormais comme suit :

**RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ
DE NAPIERVILLE**

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUT LE TERRITOIRE

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX PROJETS MULTIFAMILIAUX

ARTICLE 47 — Champs d'applications

ARTICLE 48 — Validation des objectifs et critères

SOUS-SECTION 1.1 — Objectif d'aménagement et critères d'évaluation relatifs à l'architecture des bâtiments

ARTICLE 49 — Objectif d'aménagement

ARTICLE 50 — Critères d'évaluation

SOUS-SECTION 1.2 — Objectif d'aménagement et critères d'évaluation relatifs à l'implantation du projet

ARTICLE 51 — Objectifs d'aménagement

ARTICLE 52 — Critères d'évaluation

SOUS-SECTION 1.3 — Objectifs d'aménagement et critères d'évaluation relatifs à l'intégration du projet (NOUVEAU)

ARTICLE 53 — Objectifs d'aménagement

ARTICLE 54 — Critères d'évaluation

SECTION 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES SUR UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

ARTICLE 55 — Champs d'applications (*anciennement Article 53*)

SOUS-SECTION 2.3 — Objectif d'aménagement et critères d'évaluation relatifs à l'architecture des bâtiments

ARTICLE 56 — Objectif d'aménagement (*anciennement Article 54*)

ARTICLE 57 — Critères d'évaluation (*anciennement Article 55*)

PARTIE III, DISPOSITIONS FINALES

6 Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ LE 7 MAI 2026

CHANTALE PELLETIER
MAIRESSE

JULIE ARCHAMBAULT
DIRECTRICE GÉNÉRALE
GREFFIÈRE-TRÉSORIÈRE

Avis de motion :	7 mai 2026
Adoption du projet de règlement :	7 mai 2026
Assemblée de consultation :	
Adoption du règlement :	
Certificat de conformité de la MRC :	
Entrée en vigueur :	

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE NAPIERVILLE

ANNEXE — CHAPITRE 5 CONSOLIDÉ TEL QUE MODIFIÉ PAR LE RÈGLEMENT PIIA2025-1

La présente annexe reproduit le Chapitre 5 du Règlement PIIA2025 dans sa version consolidée intégrant les modifications apportées par le Règlement PIIA2025-1, à titre de référence.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUT LE TERRITOIRE SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX PROJETS MULTIFAMILIAUX

ARTICLE 47 CHAMPS D'APPLICATIONS

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes :

1. Dans le cas d'une nouvelle construction principale de classe d'usage H4 — Habitation multifamiliale de quatre logements ou plus tel que défini au règlement de zonage en vigueur ;
2. Dans le cas d'un agrandissement d'un bâtiment principal venant augmenter le nombre de logements égal ou supérieurs à 4, rendant le bâtiment de la classe d'usage H4 — Habitation multifamiliale de quatre logements ou plus tel que défini au règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 48 VALIDATION DES OBJECTIFS ET CRITÈRES

L'objectif général de la présente section vise à assurer l'intégration harmonieuse des constructions, des transformations et des aménagements résidentiels de plus grand gabarit dans leur milieu ainsi que d'assurer le développement de quartiers de qualité.

SOUS-SECTION 1.1 OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS

ARTICLE 49 OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT

Le traitement architectural des bâtiments doit rencontrer l'objectif d'apporter une attention particulière à l'insertion au cadre bâti environnant ainsi qu'à la cohérence des nouveaux bâtiments.

ARTICLE 50 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation pour le traitement architectural d'un bâtiment sont les suivants :

- A) Les façades donnant sur la rue doivent comprendre un certain nombre de détails architecturaux s'inspirant de ceux d'apparence traditionnelle que l'on retrouve sur les bâtiments du milieu d'insertion ;
- B) Prévoir des décrochés de dimensions significatives afin de limiter la longueur des murs des diverses façades des bâtiments et articuler la volumétrie du bâtiment ;
- C) Prévoir un agencement harmonieux de matériaux de revêtement extérieur de qualité et de couleurs pour éviter la monotonie ;
- D) Pour tout projet d'agrandissement, les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent au revêtement extérieur du bâtiment existant ;
- E) S'assurer que les façades des bâtiments présentent une fenestration large et abondante et des jeux de matériaux importants, particulièrement lorsqu'elles sont aveugles (sans ouvertures) afin d'en briser la monotonie ;
- F) Privilégier une composition architecturale du bâtiment soulignant et mettant en valeur les entrées principales des bâtiments ;
- G) S'assurer que les bâtiments soient vivants de jour comme de nuit ;
- H) S'assurer que les murs de fondation sont peu apparents et, le cas échéant, recouverts d'un crépi ou d'autres matériaux similaires, traités au jet de sable, ou dissimulés au moyen d'un aménagement paysager adéquat ;
- I) Insister pour que les constructions accessoires, notamment les terrasses, partagent des composantes architecturales avec les bâtiments principaux auxquels elles sont associées ;
- J) Voir à ce que les équipements accessoires aient une architecture ou des éléments architecturaux qui favorisent leur intégration avec le bâtiment principal et les dissimuler afin qu'ils soient peu visibles.

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE NAPIERVILLE

SOUS-SECTION 1.2 OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION DU PROJET

ARTICLE 51 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement paysager du terrain doit rencontrer les objectifs suivants :

1. Favoriser des aménagements mettant en valeur la façade principale du bâtiment ainsi que le paysage de la rue ;
2. Conserver les arbres et assurer la mise en valeur de la végétation ;
3. Assurer la protection et la préservation des composantes naturelles d'un site.

ARTICLE 52 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation pour l'aménagement des terrains sont les suivants :

- A) S'assurer que les travaux d'aménagement projetés s'intègrent au milieu environnant et contribuent à l'amélioration du secteur ;
- B) L'implantation des constructions respecte l'alignement des propriétés avoisinantes ;
- C) Le projet résidentiel intègre un aménagement paysager de qualité, et ce, principalement en façade de bâtiment ;
- D) L'installation de clôture ou de barrière naturelle au pourtour du site est privilégiée lorsque le projet est adjacent à un bâtiment commercial ou résidentiel de basse densité ;
- E) Les aires de stationnement extérieures sont localisées dans les cours arrière et latérales de manière à être peu visibles des voies de circulation ;
- F) Les allées de circulation sont mitoyennes afin de minimiser les entrées charretières ;
- G) Des écrans physiques (ex. muret avec un revêtement s'harmonisant au bâtiment principal) ou de végétaux sont aménagés autour des équipements ;
- H) Lorsque possible, le réseau d'utilité publique (électricité, téléphone et câblodistribution) est souterrain de façon à garantir un paysage urbain de qualité ;
- I) Les nouvelles constructions et les projets d'agrandissement favorisent la préservation des arbres matures.

SOUS-SECTION 1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION DU PROJET (Ajoutée par le Règlement PIIA2025-1)

ARTICLE 53 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les projets visés doivent répondre aux objectifs suivants :

1. Assurer une intégration respectueuse entre les bâtiments multifamiliaux et les habitations de faible densité ;
2. Préserver l'intimité des propriétés voisines ;
3. Limiter les impacts visuels et les vues directes vers les cours arrière adjacentes ;
4. Favoriser un aménagement paysager structurant.

ARTICLE 54 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation pour l'intégration du projet sont les suivants :

- A) Aménager une bande de plantation comprenant des arbres, arbustes, haies ou plantations continues visant à créer un écran visuel efficace à maturité ;
- B) L'installation d'une clôture ou d'une barrière naturelle au pourtour du site est privilégiée lorsque le projet est adjacent à un bâtiment commercial ou résidentiel de basse densité ;
- C) Les plantations sont choisies pour leur densité et leur croissance tout en assurant un emplacement durable ;
- D) L'implantation du bâtiment principal et des bâtiments accessoires est pensée de sorte à minimiser les impacts visuels et sonores sur les propriétés voisines ;
- E) Orienter les balcons de manière à éviter les vues directes vers les terrains adjacents et à privilégier une orientation vers la rue ou les espaces communs au projet ;
- F) Les ouvertures sont disposées de manière à limiter les vues directes ;
- G) Lorsque des vues directes sont présentes, des mesures d'atténuation sont prévues, telles que des écrans visuels, des garde-corps opaques ou des cloisons latérales ;

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE NAPIERVILLE

H) Les façades adjacentes à des habitations de faible densité évitent les alignements directs d'ouvertures et intègrent des éléments architecturaux atténuants.

SECTION 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES SUR UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

ARTICLE 55 CHAMPS D'APPLICATIONS (*anciennement Article 53*)

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes :

Toute demande visant à modifier la façade avant d'un bâtiment parmi les immeubles présentant une valeur patrimoniale mentionnés à l'annexe A du règlement de démolition D2023.

Malgré ce qui précède, les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux travaux suivants :

- Modification des éléments architecturaux (ex. toiture, porte et fenêtre, linteau, etc.) qui ne changent pas de dimensions ou de couleur ;
- Agrandissement d'une propriété lorsque l'agrandissement n'est pas situé en cour avant ou cour avant secondaire ;
- Tous travaux d'entretien sur le bâtiment.

SOUS-SECTION 2.3 OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS

ARTICLE 56 OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT (*anciennement Article 54*)

L'objectif général de la présente section vise à préserver le patrimoine bâti et les caractéristiques historiques tout en mettant en valeur le caractère d'origine des bâtiments à valeur patrimoniale. Le traitement architectural des bâtiments doit privilégier la restauration plutôt que de rénover les bâtiments ayant une valeur patrimoniale tout en respectant ses caractéristiques intrinsèques.

ARTICLE 57 CRITÈRES D'ÉVALUATION (*anciennement Article 55*)

Les critères d'évaluation pour le traitement architectural d'un bâtiment sont les suivants :

- A) Les façades donnant sur la rue doivent comprendre un certain nombre de détails architecturaux s'inspirant de ceux d'apparence traditionnelle que l'on retrouve sur les bâtiments du milieu d'insertion ;
- B) Les composantes architecturales authentiques du bâtiment telles que la volumétrie, les pentes de toit, la fenestration, les portes, les saillies, les lucarnes, entre autres sont conservées ;
- C) Le nombre, les dimensions et l'agencement originel des ouvertures des fenêtres sont préservés ;
- D) L'agrandissement d'une construction patrimoniale s'effectue à partir des façades latérales ou à l'arrière du bâtiment ;
- E) L'atmosphère et l'ambiance du site sont conservées suivant les travaux.

Note : Toute mention des Articles 53, 54 ou 55 dans tout autre règlement ou document de la Municipalité de Napierville doit désormais être comprise comme visant respectivement les Articles 55, 56 et 57 du présent règlement consolidé.