

Réglementation

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le règlement de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permet à l'arrondissement d'exercer un contrôle qualitatif sur l'implantation et l'architecture d'un projet de construction ou d'aménagement d'un terrain en termes de la symétrie, l'apparence, la volumétrie et l'intégration aux constructions adjacentes, entre autres. Ce règlement vise ainsi à assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation.

Le règlement de PIIA est un ensemble d'objectifs et de critères qui servent à encadrer un projet de construction ou d'aménagement d'un terrain et à assurer son intégration dans son contexte global. Ces objectifs et critères offrent un cadre d'évaluation à la Division de l'urbanisme, au Comité consultatif d'urbanisme et au conseil d'arrondissement.

Ainsi, les objectifs de PIIA évoquent les buts recherchés en termes d'implantation et d'intégration architecturale alors que les critères déterminent les moyens de mise en œuvre des objectifs et servent à évaluer si ces derniers ont été atteints.

Implantation et intégration architecturale

L'évaluation d'un projet en fonction des objectifs et des critères de PIIA permet au requérant d'adapter son projet par rapport aux éléments suivants :

- La conception architecturale, dont la toiture, la fenestration, les articulations de la façade, les matériaux de revêtement extérieur, la volumétrie, la hauteur, l'alignement et tout ornement d'une façade.
- L'intégration du projet aux bâtiments voisins, à l'alignement de rue, à la trame urbaine, aux espaces publics ainsi qu'au milieu naturel.
- L'aménagement paysager quant à l'implantation du projet par rapport aux arbres existants, à la bonification de la plantation couvrant les surfaces asphaltées des aires de stationnement et au rehaussement de la qualité de l'aménagement des cours.
- L'aménagement du site quant à l'implantation du bâtiment, au lotissement, aux niveaux du sol et à la protection de la végétation urbaine.
- La minimisation de la visibilité des équipements mécaniques ainsi que des espaces de stationnement et d'entreposage.
- L'aménagement de parcours piétonniers et véhiculaires sécuritaires, tels que les accès aux espaces de stationnement par rapport aux pistes cyclables.
- L'affichage et l'éclairage extérieur.

Quand est-il nécessaire de présenter une demande de PIIA?

Le règlement de PIIA peut assujettir tout projet de construction ou de lotissement à son approbation par le conseil d'arrondissement. Toutefois, les objectifs et les critères de PIIA diffèrent d'une zone à l'autre et selon le type de projets.

Les types de projets les plus susceptibles de faire l'objet d'une procédure de PIIA sont les suivants :

- Nouvelle construction
- Modification de la façade principale d'un bâtiment
- Agrandissement d'un bâtiment
- Changement du revêtement extérieur d'un bâtiment
- Affichage sur les rues commerciales (secteurs Décarie et Poirier)

Exemption

Le règlement de PIIA ne s'applique pas aux travaux de rénovation intérieure n'ayant aucune incidence sur la superficie de plancher.

Comment obtenir une approbation de PIIA?

Lors de la réception de tout projet, le préposé indiquera au requérant si une approbation de PIIA est requise. Si cela est le cas, le formulaire « Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale » devra être rempli et joint aux documents requis. Ces documents devront être soumis à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE), située au 777, boulevard Marcel-Laurin.

Aucun frais n'est exigé lors d'une demande de PIIA.

Cheminement d'une demande

Afin de s'assurer qu'un projet respecte les objectifs et les critères applicables, il est conseillé au requérant de suivre les étapes suivantes :

Étape 1 : Réglementation applicable

Le requérant doit s'informer, auprès d'un préposé à l'émission des permis, des différents règlements applicables, dont les règlements sur le zonage, le lotissement, la démolition et la construction.

Étape 2 : PIIA applicable

Le requérant doit prendre connaissance des objectifs et des critères de PIIA applicable au secteur dans lequel le projet est situé. Puisque le PIIA n'est pas applicable à toutes les zones ni pour tous les types de projets, il est essentiel de vérifier si le projet proposé est assujetté à une approbation de PIIA.

Étape 3 : Demande de PIIA

Après avoir consulté la réglementation applicable ainsi que les objectifs et les critères encadrant l'intégration architecturale du projet, le requérant peut déposer une demande d'approbation d'un PIIA.

Aucune demande incomplète n'est traitée.



Après la réception d'une demande, celle-ci est acheminée selon les étapes suivantes :

Étape 4 : Évaluation du projet

Les plans déposés lors de la demande sont analysés par le préposé à l'émission des permis en fonction du Règlement sur le zonage, du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments et du Code national du bâtiment (CNB). Ils sont ensuite transférés à la Division de l'urbanisme pour une évaluation du projet par rapport aux objectifs et aux critères de PIIA. Cette dernière peut contacter le requérant si des modifications doivent être apportées afin d'améliorer l'implantation et l'intégration architecturale du projet.

Étape 5 : Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Si le projet est jugé conforme à la réglementation en vigueur et après son évaluation par la Division de l'urbanisme, celui-ci est soumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour concertation et évaluation en fonction des objectifs et des critères du PIIA applicable. Lors d'une séance publique, les membres du comité émettent leurs recommandations sur le projet, lesquelles sont transmises, par procès-verbal, au conseil d'arrondissement.

Étape 6 : Conseil d'arrondissement

Après la réception des recommandations des membres du CCU, le projet est soumis aux membres du conseil d'arrondissement pour une évaluation du PIIA. Dès que le conseil juge, par résolution, que le projet respecte les objectifs et les critères du PIIA applicable, celle-ci est envoyée au requérant ou au propriétaire.

Étape 7 : Demande de permis ou de certificat d'autorisation

Dès que le requérant ou le propriétaire reçoit la résolution du conseil d'arrondissement, celui-ci peut effectuer la demande de permis en soumettant tous les plans de construction et d'ingénierie ainsi qu'en acquittant les frais reliés.

Étape 8 : Émission du permis ou du certificat d'autorisation

Après l'analyse de conformité effectuée par la Division des permis et des inspections, le permis ou le certificat d'autorisation est émis.

Modifications à un PIIA déjà approuvé

Il est possible d'apporter des modifications à un PIIA déjà approuvé. Pour ce faire, il est nécessaire de compléter le formulaire « Demande de modification d'un PIIA approuvé » et de le présenter avec les documents requis pour une nouvelle évaluation. Le tout doit être soumis à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, située au 777, boulevard Marcel-Laurin.

Des frais sont exigés selon la tarification en vigueur.

Conditions supplémentaires

Si le conseil d'arrondissement le juge nécessaire, un PIIA peut être soumis à une consultation publique selon les modalités prévues par la loi.

Demande incomplète

Si l'information exigée est incomplète ou imprécise, le requérant doit présenter les renseignements requis afin de poursuivre le traitement de sa demande. La date de soumission des nouveaux documents sera considérée comme la date de réception du projet. Toute demande incomplète sera suspendue.

Refus d'une demande de PIIA

Une demande d'approbation d'un PIIA peut être refusée par le conseil d'arrondissement s'il juge que le projet est non conforme aux objectifs et aux critères du PIIA applicable. Dans ce cas, une copie de la résolution motivant le refus est transmise au requérant.



Renseignements : 311 – ville.montreal.qc.ca/saint-laurent/infofiches

Cadre légal :

Règlement sur le zonage n° RCA08-08-0001
Règlement sur la régie interne des permis et des certificats n° RCA08-08-0003
Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements n° 03-096
Règlement sur les démolitions n° RCA03-08-0002
Règlement sur le lotissement n° RCA08-08-0002
Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments n° 11-018
Code national du bâtiment (CNB)
Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Avertissement : Certaines dispositions spécifiques non citées dans ce document peuvent s'appliquer. Cette fiche a été préparée pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.



DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)
ET DEMANDE D'AVIS PRÉLIMINAIRE PIIA

- Veuillez compléter ce formulaire et vous présenter à l'adresse mentionnée ci-dessus.
- Tous les champs doivent être complétés et les documents requis doivent être fournis au moment de la demande.
- Toute demande incomplète ne sera pas considérée.

DOCUMENTS REQUIS

- ☐ Un certificat de localisation ou un plan d'implantation de l'immeuble, à l'échelle et à jour, préparé par un arpenteur-géomètre.
- ☐ Les plans d'architecture à l'échelle (3 copies).
- ☐ Un plan d'aménagement paysager à l'échelle montrant l'indice de canopée (3 copies).
- ☐ Une version informatisée (en format dwg, tiff, jpeg ou pdf) des plans soumis (sur un support CD).
- ☐ Un échantillon des matériaux de revêtement extérieur proposés.
- ☐ Une procuration du propriétaire, si différent du requérant.
- ☐ Paiement de la demande de permis ou du certificat.
- ☐ Paiement de l'avis préliminaire; 500 \$ payable à la Ville de Montréal.
- ☐ Autres :

Vous devez consulter le règlement de zonage RCA08-08-0001 afin de vous assurer que le projet proposé est conforme à la réglementation en vigueur.

PROPRIÉTÉ VISÉE PAR LA DEMANDE

Adresse complète	Numéro de cadastre (si connu)
------------------	-------------------------------

PROJET PROPOSÉ

Décrivez la nature de votre demande de permis ou de certificat

MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR PROPOSÉS

	Mur de la façade principale	Murs latéraux et arrière	Toiture
Matériau(x)			
Couleur(s)			
Code(s)			
Fabriquant(s)			

PROPRIÉTAIRE

Prénom et nom / Entreprise

Adresse complète

Code postal

Téléphone (1)

Téléphone (2)

REQUÉRANT

Prénom et nom

Adresse complète

Code postal

Téléphone (1)

Téléphone (2)

Adresse courriel

Joindre une procuration du propriétaire, si différent du requérant

SIGNATURE DU REQUÉRANT

DATE

À L'USAGE DU BUREAU SEULEMENT

ACB responsable :

Type de permis ou de certificat d'autorisation

☐ Avis préliminaire CCU

☐ Permis de construction

☐ Certificat d'autorisation

Dérogation mineure requise :

Notes

☐ Permis de lotissement

☐ Certificat d'autorisation d'usage

☐ Oui☐ Non

Transmis au responsable du CCU le :

Notes

Transmis à l'agent tech./urba. le :

Initiales



- Veuillez compléter ce formulaire et vous présenter avec votre paiement à l'adresse mentionnée ci-dessus.
- Tous les champs doivent être complétés et les documents requis doivent être fournis au moment de la demande.
- Toute demande incomplète ne sera pas considérée.

DOCUMENTS REQUIS

☐

Les plans d'architecture modifiés, à l'échelle, si applicable (3 copies).

☐

Un plan d'aménagement paysager modifié et à l'échelle montrant l'indice de canopée, si applicable (3 copies).

☐

Une version informatisée (en format dwg, tiff, jpeg ou pdf) des plans soumis (sur un support CD).

☐

Si applicable, un échantillon des matériaux de revêtement extérieur proposés.

☐

Un chèque à l'ordre de Ville de Montréal au montant de **663 \$**.

☐

Une procuration du propriétaire si différent du requérant.

☐

Autres :

Vous devez consulter le règlement de zonage RCA08-08-0001 afin de vous assurer que le projet proposé est conforme à la réglementation en vigueur.

PROPRIÉTÉ VISÉE PAR LA DEMANDE

Adresse	Numéro de cadastre (si connu)
---------	-------------------------------

MODIFICATION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT ASSUJETTI AU PIIA

Décrivez la raison pour laquelle vous voulez modifier le PIIA approuvé

Décrivez les modifications apportées

MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR PROPOSÉS, SI APPLICABLE

	Mur de la façade principale	Murs latéraux et arrière	Toiture
Matériau(x)			
Couleur(s)			
Code(s)			
Fabriquant(s)			

PROPRIÉTAIRE

Nom et prénom / Entreprise

Adresse complète

Code postal

Téléphone (1)

Téléphone (2)

REQUÉRANT

Nom et prénom

Adresse complète

Code postal

Téléphone (1)

Téléphone (2)

Adresse courriel

Joindre une procuration du propriétaire si différent du requérant.

SIGNATURE DU REQUÉRANT

DATE

À L'USAGE DU BUREAU SEULEMENT			
ACB responsable :		Transmis au responsable du CCU le : Initiales	
Type de permis ou de certificat d'autorisation ☐ Permis de construction ☐ Permis de lotissement ☐ Certificat d'autorisation d'usage ☐ Certificat d'autorisation d'usage		Chèque fourni : ☐ Oui ☐ Non	
		Chèque remis à : Initiales	
		Dérogation mineure requise : ☐ Oui ☐ Non	
Notes:		Notes :	