



Credit photos : Mélanie Dusseault

# GUIDE SUR LES PIIA

PLANS D'IMPLANTATION ET  
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE



Rivière-des-Prairies  
Pointe-aux-Trembles

Montréal 

Parution : novembre 2017  
Dernière révision : mai 2018

# T ABLE DES MATIÈRES

<u>INTRODUCTION</u> .....	3
<u>PIIA EN BREF</u> .....	4
<u>SECTEURS ASSUJETTIS</u> .....	5
<u>PROJETS ASSUJETTIS</u> .....	6
<u>DÉMARCHE</u> .....	7
<u>DOCUMENTS REQUIS</u> .....	10
<u>FRAIS &amp; DÉLAIS</u> .....	11
<u>CRITÈRES D'ÉVALUATION</u> .....	12
<u>BONNES PRATIQUES</u> .....	13
<u>ANNEXES</u> .....	16



## INTRODUCTION

Depuis sa création, la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) a été modifiée afin d'ajouter des outils réglementaires plus souples pour régir les constructions et les transformations sur le territoire de municipalités. Ainsi, depuis 1989, les municipalités, incluant les arrondissements, peuvent adopter des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour évaluer les projets sur la base de critères plutôt que de normes<sup>1</sup>.

Ces outils réglementaires sont encore souvent méconnus des citoyens. Par conséquent, lorsqu'un citoyen désire réaliser un projet situé dans un secteur de PIIA, il peut être difficile pour ce dernier de comprendre en quoi consiste la procédure et quels sont les impacts sur le déroulement du projet. Ainsi, le présent guide est destiné à informer et à accompagner toute personne désirant réaliser un projet soumis au règlement sur les PIIA de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles.

À l'intérieur de ce guide, vous trouverez plusieurs informations relatives à la réalisation d'un projet assujéti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale notamment l'objectif du règlement, les secteurs et travaux assujettis, la démarche à suivre, la documentation exigée ainsi que des bonnes pratiques à suivre en matière de projets soumis à un PIIA.

<sup>1</sup>Association québécoise d'urbanisme (2012) Guide de référence, Règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale



## OUTIL COMPLÉMENTAIRE D'ÉVALUATION DE PROJETS



## ASSURER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS ET DE LEUR INTÉGRATION AU MILIEU

### PIIA EN BREF

Les plans d'implantation et d'intégration architecturale sont des mesures d'évaluation qualitative de projets qui visent à encadrer les travaux de construction, de transformation extérieure, de lotissement, d'affichage et d'aménagement de terrain. Ces outils permettent à l'arrondissement d'exercer un certain contrôle sur l'implantation et l'architecture des constructions notamment en terme de volumétrie et d'apparence afin de s'assurer de la qualité des projets, et ce, en tenant compte des particularités du secteur où ils s'implantent.

Les PIIA sont des approches plus souples qui permettent d'évaluer les projets à partir de critères et d'objectifs plutôt que de normes. Les critères sont déterminés en fonction des objectifs établis pour chacun des secteurs. Les projets sont principalement évalués sur quatre éléments soit l'implantation, la qualité architecturale, l'aménagement du terrain et l'intégration de l'affichage.

Cette procédure est complémentaire à l'étude d'une demande de permis de construction, de transformation ou de lotissement et au respect des normes des règlements de zonage et de construction (hauteur des bâtiments, dimension des marges, taux d'implantation, etc.)



## SECTEURS ASSUJETTIS

Le règlement sur les PIIA est divisé en secteurs qui correspondent à des parties du territoire de l'arrondissement ou à une thématique particulière. Les secteurs assujettis au règlement sur les PIIA sont présentés dans le règlement [RCA09-PIIA01](#) ainsi que sur la [carte interactive](#) de l'arrondissement. Les secteurs de PIIA correspondent aux secteurs significatifs de l'arrondissement comme le Vieux-Pointe-aux-Trembles et les parcours riverains, aux secteurs en développement comme la Coulée Grou et le Faubourg Pointe-aux-Prairies, aux milieux naturels d'intérêt et aux bâtiments commerciaux de plus de 4000m<sup>2</sup> ou comprenant plus d'un établissement.





## PROJETS ASSUJETTIS

Dans la plupart des cas, les projets de construction, de transformation, de lotissement et d'affichage se trouvant dans un secteur de PIIA sont soumis à la procédure d'approbation de PIIA et doivent donc respecter les dispositions du règlement. Toutefois, puisque chacun des secteurs possède des caractéristiques et des objectifs qui lui sont propres, les travaux assujettis au règlement peuvent varier d'un secteur à l'autre. Pour vérifier si vos travaux y sont assujettis, consultez la [carte interactive](#) ou le chapitre 2 du [règlement RCA09-PIIA01](#).

### PRINCIPAUX PROJETS SOUMIS À LA PROCÉDURE D'APPROBATION PIIA:



AGRANDISSEMENT OU TRANSFORMATION ARCHITECTURALE D'UN BÂTIMENT EXISTANT



NOUVELLE CONSTRUCTION



INSTALLATION OU MODIFICATION D'UNE ENSEIGNE



MODIFICATION DU REVÊTEMENT D'UNE FAÇADE

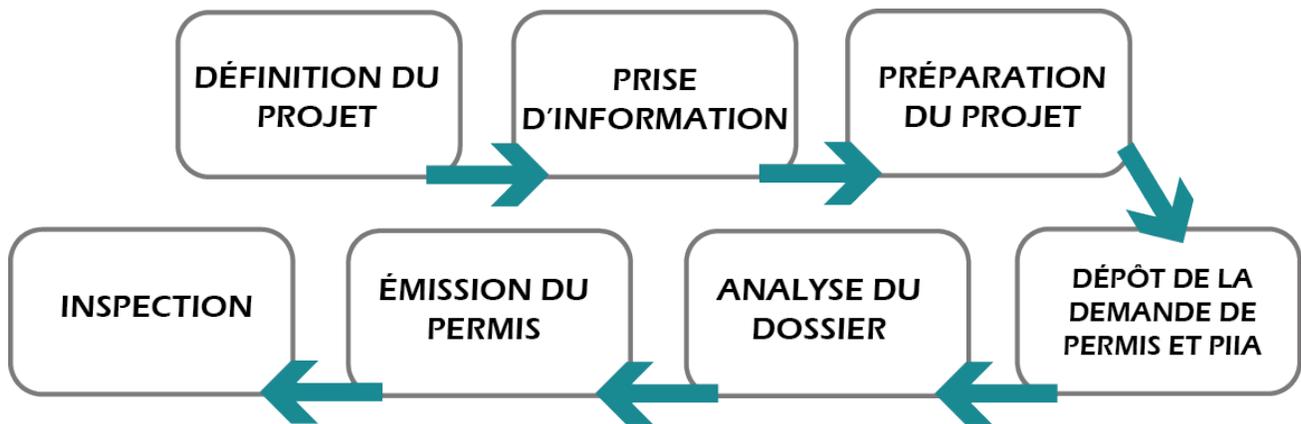


LOTISSEMENT



## DÉMARCHE

La réalisation d'un projet soumis à la procédure d'approbation PIIA est, somme toute, assez similaire à la réalisation d'un projet qui n'y est pas soumis. La principale différence est qu'en plus de la conformité aux règlements de zonage, de construction, de lotissement et de démolition, les projets situés dans un secteur de PIIA sont analysés sur la base de critères et d'objectifs par le comité consultatif d'urbanisme et le conseil d'arrondissement.



### 1. DÉFINITION DU PROJET

Comme pour tout projet, il est important de d'abord définir son projet et ses objectifs afin de bien le planifier. Prenez le temps de faire la liste des travaux que vous souhaitez réaliser ainsi que de l'échéancier et du budget que vous voulez respecter. Pour obtenir plus d'informations sur la définition de projet, consultez le [guide d'accompagnement pour les projets de construction, de transformation ou d'occupation d'un bâtiment](#).

### 2. PRISE D'INFORMATION

Avant de vous lancer dans la réalisation des plans de votre projet, renseignez-vous sur les règlements qui l'encadrent tels que les règlements de zonage et de construction. Tel que mentionné précédemment, chaque secteur a des objectifs et des critères qui lui sont propres. Prenez connaissance des critères spécifiques à votre secteur de PIIA en consultant la [carte interactive](#) ou le [règlement sur les PIIA](#). Si vous avez besoin de plus de renseignements ou de précisions sur certains éléments, présentez-vous au comptoir des permis et de l'inspection pour discuter avec un agent du cadre bâti ou avec un conseiller en aménagement pour les éléments relatifs aux aspects qualitatifs de votre projet.

#### COMPTOIR DES PERMIS ET DE L'INSPECTION

Des agents du cadre bâti sont disponibles à la Maison du citoyen afin de répondre à vos questions et pour délivrer les permis nécessaires à vos projets. Pour connaître la localisation et les heures d'ouverture du comptoir, cliquez [ici](#).

Si possible, présentez-vous avec les documents suivants afin de recueillir le plus d'informations possible:

- Certificat de localisation
- Croquis de votre projet
- Procuration (si applicable)





### 3. PRÉPARATION DU PROJET

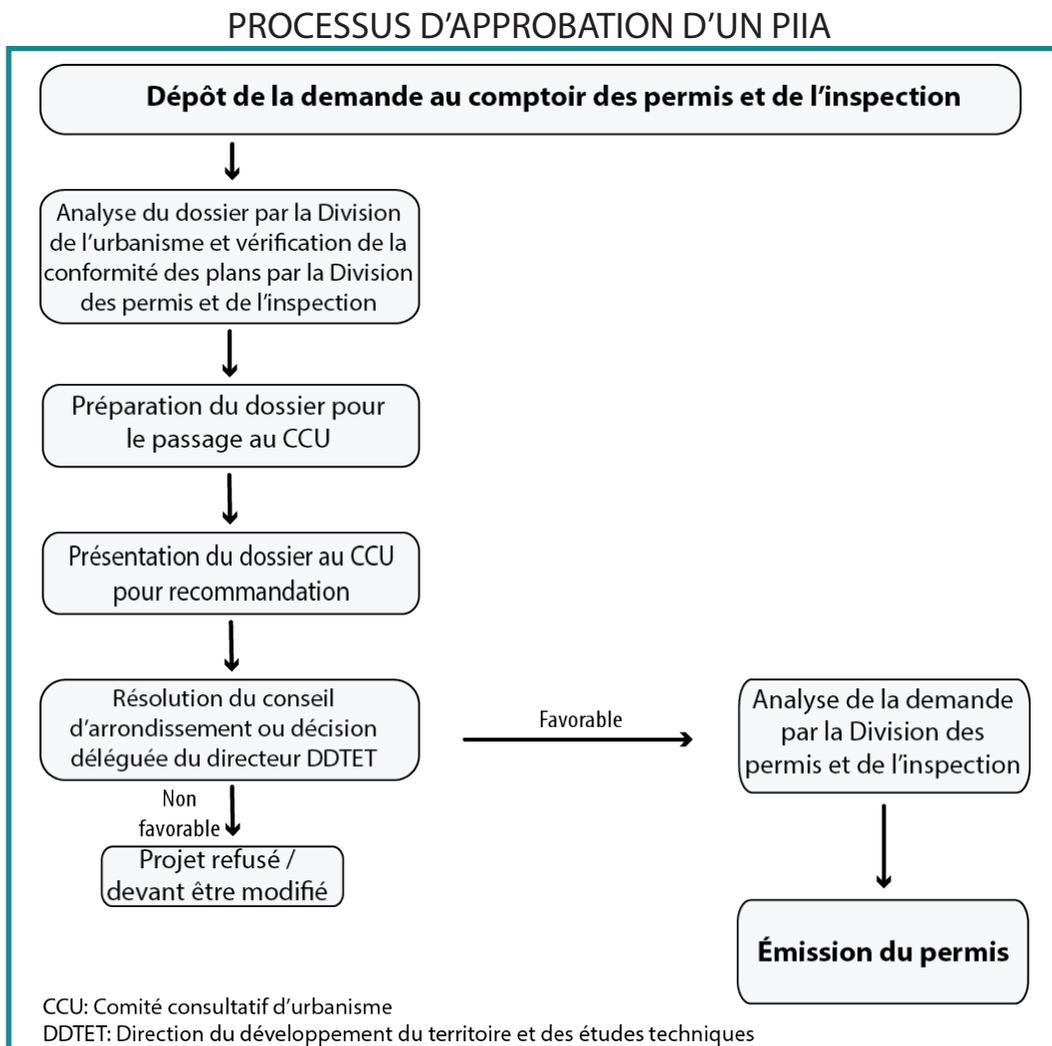
Imaginez et dessinez votre projet en vous assurant que ce dernier respecte la réglementation ainsi que les objectifs et les critères d'évaluation du secteur. Afin de maximiser vos chances d'obtenir l'appui du comité consultatif d'urbanisme et du conseil d'arrondissement, il est encouragé de travailler avec un conseiller en aménagement de la Division de l'urbanisme. Les conseillers en aménagement vous accompagnent dans la planification et la définition de votre projet. Ils pourront vous expliquer la démarche ainsi que les objectifs et critères de votre secteur tout en vous conseillant sur les caractéristiques du projet à améliorer.

### 4. DÉPÔT DE LA DEMANDE DE PERMIS ET PIIA

Présentez-vous au comptoir des permis et de l'inspection de l'arrondissement pour y déposer votre demande de permis et pour officialiser la procédure PIIA. Vous devrez acquitter des frais exigibles pour le permis et avoir en main la documentation exigée ce sans quoi votre dossier ne pourra être traité.

### 5. ANALYSE DU DOSSIER

L'analyse des projets dans un secteur de PIIA se déroule principalement en trois étapes. Tout d'abord, le dossier est analysé par la Division de l'urbanisme de l'arrondissement. Ensuite, il est présenté au comité consultatif d'urbanisme pour obtenir leur recommandation. Finalement, le dossier est transmis au conseil d'arrondissement pour l'approbation.





## 5.1 Analyse par la Division de l'urbanisme

Une fois que vous avez transmis la [documentation exigée](#), votre dossier est d'abord analysé par un conseiller en aménagement afin de s'assurer qu'il respecte les objectifs et les critères d'évaluation ainsi que la réglementation applicable. Si votre projet est conforme, le conseiller en aménagement prépare la présentation pour le comité consultatif d'urbanisme (CCU). En revanche, si votre projet comprend des anomalies ou qu'il ne répond pas aux exigences, vos plans devront être ajustés en conséquence. Habituellement, les documents nécessaires à l'analyse de votre dossier doivent être transmis à l'arrondissement au plus tard 15 jours avant la séance du comité consultatif d'urbanisme. Néanmoins, selon la complexité de votre projet, un délai plus important peut vous être demandé.

## 5.2 Analyse par le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Par la suite, votre projet est présenté au CCU par un conseiller en aménagement. Le comité consultatif d'urbanisme se rassemble une fois par mois, sauf en juillet, afin de donner ses recommandations sur divers projets. Suite à la présentation, les membres du comité émettent leur recommandation sur votre projet en se basant sur les critères applicables à votre secteur.

## 5.3 Analyse par le conseil d'arrondissement

Suite à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le dossier est transmis au conseil d'arrondissement pour décision et l'émission d'une résolution en faveur ou en défaveur de votre projet. Dans le cas des projets d'habitation de moins de 8 logements, la décision est déléguée au directeur de la Division du développement du territoire et des études techniques (DDTET).

Si vous désirez apporter des modifications à un projet ayant été approuvé par le conseil d'arrondissement ou le directeur de la DDTET, des frais additionnels vous seront exigés et le projet devra à nouveau passer devant le CCU.

Si votre projet n'est pas autorisé, il devra être modifié et passer à nouveau devant le CCU.

## 6. ÉMISSION DU PERMIS

Une fois approuvé, le dossier est transmis à la Division des permis et de l'inspection afin de s'assurer que les conditions préalables à l'émission du permis sont respectées. Une fois que le permis vous est délivré, vous pouvez entamer les travaux.

## 7. INSPECTION

Suite à un délai raisonnable, une inspection est réalisée par un inspecteur du cadre bâti afin de s'assurer que la construction respecte les plans approuvés par le conseil d'arrondissement ou le cas échéant par le directeur de la DDTET.



## DOCUMENTS REQUIS

Tout projet devant être soumis à la procédure d’approbation PIIA doit d’abord être déposé au comptoir des permis et de l’inspection de l’arrondissement avec la demande de permis. En plus des documents exigés pour votre demande de permis, vous devrez fournir certains documents additionnels. Consultez la liste ci-dessous afin de vous assurer que vous avez l’ensemble des documents nécessaires. Veuillez prendre note que ces documents doivent être réalisés par des professionnels, que vous devrez fournir ces documents en trois exemplaires et que tout au long du processus, l’arrondissement se réserve le droit de demander des documents complémentaires jugés nécessaires à l’étude de votre dossier.

### CERTIFICAT DE LOCALISATION

- Accompagné de sa description technique
- Montrant la localisation des arbres ayant un diamètre à la hauteur du tronc de plus de 15 cm qui se trouvent sur le terrain

### PLAN D’IMPLANTATION DE PROJET

- L’identification cadastrale
- Les dimensions et la superficie du terrain
- La localisation de toute servitude, publique ou privée, existante ou projetée
- Le nombre, la localisation et les dimensions des cases de stationnement et des allées d’accès
- Le niveau de référence altimétrique

### PHOTOS COULEUR

- Des différentes façades du bâtiment
- De son voisinage

### PLAN D’AMÉNAGEMENT PAYSAGER

- Les arbres préservés
- Les plantations et aménagements prévus (essence, taille et matériaux)
- Le pourcentage d’espaces verts dans les cours avants et sur l’ensemble du terrain



## FRAIS

---

Il n'existe pas de frais rattaché à la procédure PIIA. Toutefois, lors du dépôt de votre demande, vous devrez payer les frais exigibles pour le permis. Pour connaître le coût des permis et autorisations, consultez les fiches Info-permis [Tarification Domaine de la construction](#) et [Tarification Autres services](#).

De plus, si vous désirez apporter des modifications à votre projet alors qu'il a déjà obtenu l'approbation du conseil d'arrondissement ou du directeur de la DDET, des frais de 500\$ vous seront exigés.



## DÉLAIS

---

Le délai de traitement pour ce type de demande est variable en fonction de la complexité du projet, du rythme de production des plans, des ajustements nécessaires au projet afin de répondre aux critères d'évaluation et du calendrier des séances du comité consultatif d'urbanisme et du conseil d'arrondissement.



## CALENDRIER DES SÉANCES DU CCU

Pour connaître les dates des séances du comité consultatif d'urbanisme ainsi que les dates limites pour la remise des documents, consultez le [calendrier du CCU](#).



## CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation permettent de vérifier si votre projet contribue à atteindre les objectifs spécifiques du secteur de PIIA. Bien que les objectifs et les critères peuvent varier d'un secteur à l'autre, voici les principaux objectifs et critères utilisés pour l'analyse des PIIA afin que vous les preniez en compte dans la conception de votre projet. La liste détaillée des objectifs et des critères d'évaluation pour chacun des secteurs PIIA de l'arrondissement est disponible sur la [carte interactive](#) ou au Chapitre 2 du [Règlement RCA09-PIIA01](#).

### L'INTÉGRATION DU PROJET À SON MILIEU

Volumétrie et architecture harmonieuse au cadre bâti environnant, respect de l'alignement des bâtiments voisins et la mise en valeur des percées visuelles

### LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU BÂTIMENT

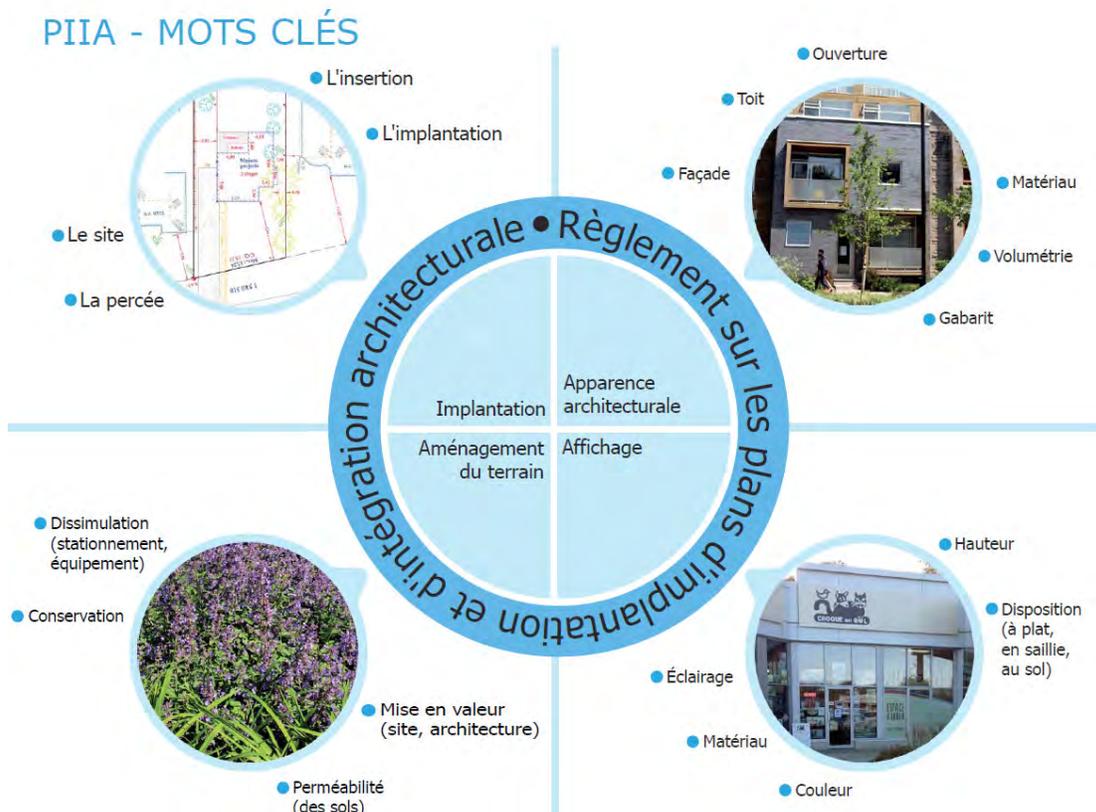
Volumétrie du bâtiment, toiture, fenestration, choix des matériaux, alignement, ornementation...

### L'INTÉGRATION DE L'AFFICHAGE

Intégration des enseignes aux bâtiments et au milieu environnant en termes de superficie, de couleurs, de matériaux, d'éclairage, de hauteur et de disposition)

### L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Valorise l'architecture du bâtiment et le site, favorise la végétalisation du site





## ARCHITECTURE RÉSIDENTIELLE

### Transformation de la façade

Secteur 13: Parcours riverain de Pointe-aux-Trembles

- Transformation de la façade en respectant l'architecture d'origine du bâtiment
- Préservation des ouvertures d'origines
- Choix de matériaux de qualité qui s'harmonisent avec le milieu et l'architecture d'origine du bâtiment.

### Nouvelle construction

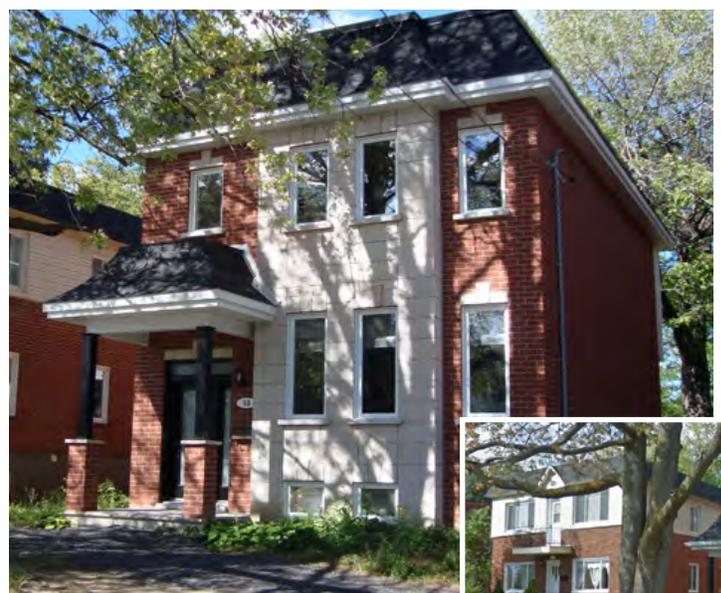
Secteur 13: Parcours riverain de Pointe-aux-Trembles

- Choix de matériaux de qualité et s'harmonisant à l'environnement avoisinant
- Utilisation de maçonnerie sur toutes les façades
- Bâtiment qui s'harmonise aux caractéristiques du milieu bâti environnant par sa volumétrie, son toit et le choix des matériaux
- Les aires de stationnement sont localisées dans la marge latérale et arrière

## BONNES PRATIQUES



Ancienne façade



Bâtiment voisin



## ARCHITECTURE COMMERCIALE

### Transformation de la façade et agrandissement

Secteur 17: Vieux-Pointe-aux-Trembles

- La transformation de la façade et l'agrandissement des ouvertures permettent d'améliorer la présence sur rue du commerce et contribuent à l'animation du Vieux-Pointe-aux-Trembles
- L'architecture et le choix des matériaux contribuent à la mise en valeur du Vieux-Pointe-aux-Trembles
- L'utilisation d'une membrane élastomère sur la toiture permet de contribuer à la réduction des îlots de chaleur (toit blanc)

## BONNES PRATIQUES



Ancienne façade



## IMPLANTATION

### Nouvelle construction

Secteur 13: Parcours riverain de Pointe-aux-Trembles

- Les percées visuelles vers le fleuve Saint-Laurent et le vieux moulin de Pointe-aux-Trembles ont pu être préservées et mis en valeur grâce à l'implantation des bâtiments
- L'implantation des bâtiments a été réfléchi de façon à préserver les bandeaux d'arbres matures présents sur le terrain

### Nouvelle construction

Secteur 12: Parcours riverain de Rivière-des-Prairies

- L'implantation permet de préserver et de mettre en valeur la percée visuelle vers la Rivière-des-Prairies
- Le concept d'aménagement de ce projet est basé sur une approche plus humaine
- Le choix d'implantation permet l'aménagement d'espaces de verdure, d'allées piétonnes et de stationnements souterrains

## BONNES PRATIQUES





## BONNES PRATIQUES

### AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

#### Limiter l'impact des stationnements

- Favoriser la localisation des voies d'accès et des aires de stationnement dans les marges latérales ou arrières
- Limiter le nombre de voies d'accès dans la cour avant
- Diminuer l'impact visuel des stationnements à l'aide d'aménagement paysager et de plantations



#### Augmenter la perméabilité du sol

- Favoriser l'utilisation de pavé végétalisé pour les surfaces minérales comme les aires de stationnement
- Augmenter la proportion de surface végétalisée sur le terrain



Ancien aménagement des marges avant et latérales

#### Mise en valeur du bâtiment et du site

- L'aménagement paysager du terrain met en valeur le site et le bâtiment
- Préservation des arbres et des milieux naturels





## Cadre légal

Carte interactive → <http://bit.ly/2kRUbnD>

Règlement sur le certificat d'occupation et certains certificats d'autorisation, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (RCA09-C01) → <http://bit.ly/2l24s33>

Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) → <http://bit.ly/2kxq4FZ>

Règlement sur la démolition des immeubles (RCA07-30019) → <http://bit.ly/2kGTYmZ>

Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (RCA09-DM01) → <http://bit.ly/2l23HHi>

Règlement sur l'implantation et l'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01) → <http://bit.ly/2lrsCEJ>

Règlement sur le lotissement à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (RCA09-L01) → <http://bit.ly/2m40k08>

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (CA03-11009) → <http://bit.ly/2kxyTj4>

Règlement sur le zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01) → <http://bit.ly/2kGJbbH>

## Fiches Info-urbanisme

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) → <http://bit.ly/2leUOJ2>

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) → <http://bit.ly/2kCl2Tc>

Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) → <http://bit.ly/2lrEE0Z>

## Fiches Info-permis

Abris permanents → <http://bit.ly/2kRK8Pv>

Arbres: entretien, protection et abattage → <http://bit.ly/2m3J4rG>

Bâtiments complémentaires résidentiels → <http://urlz.fr/4Pyy>

Certificats d'occupation → <http://bit.ly/2kxrFf3>

Conversion d'un immeuble en copropriété divisée → <http://bit.ly/2m3ZoJ2>

Dérogation mineure → <http://bit.ly/2kjHohn>

Demande de permis, domaine de la construction → <http://bit.ly/2llx13J>

Égouts et aqueduc - Demande de service → <http://bit.ly/2kxxbhu>

Enseignes et affichage → <http://bit.ly/2l26y2l>

Enseignes et affichage - Guide affichage du Vieux-PAT → <http://bit.ly/2m44Lbq>

Entrées charretières → <http://urlz.fr/4Pyy>

Piscines et spas → <http://bit.ly/2m3Xfgt>

Portes et fenêtres, secteur résidentiel → <http://bit.ly/2lT3Ez8>



CALENDRIER 2018  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Date limite pour la remise des documents par le requérant	Séanceducomitéconsultatif d'urbanisme	Séance ordinaire du conseil d'arrondissement
Jeudi 21 décembre	Vendredi 12 janvier	Mardi 6 février
Jeudi 25 janvier	Vendredi 9 février	Mardi 13 mars
Jeudi 22 février	Vendredi 9 mars	Mardi 3 avril
Jeudi 22 mars	Vendredi 6 avril	Mardi 1 mai
Jeudi 19 avril	Vendredi 4 mai	Mardi 5 juin
Jeudi 24 mai	Vendredi 8 juin	Mardi 3 juillet
Jeudi 26 juillet	Vendredi 10 août	Mardi 4 septembre
Jeudi 23 août	Vendredi 7 septembre	Mardi 2 octobre
Jeudi 20 septembre	Vendredi 5 octobre	Mardi 6 novembre
Jeudi 25 octobre	Vendredi 9 novembre	Mardi 4 décembre
Jeudi 22 novembre	Vendredi 7 décembre	



## COMPTOIR DES PERMIS ET DE L'INSPECTION

Maison du citoyen  
12090, Rue Notre-Dame Est  
Montréal (QC) H1B 2Z1

### Heures d'ouverture

Lundi : 9h à 11h30 - 13h à 16h

Mardi : 9h à 11h30 - 13h à 16h

Mercredi : Fermé

Jeudi : 9h à 11h30 - 13h à 16h

Vendredi 9h à 11h30

Il est aussi possible de vous rendre au bureau satellite du comptoir des permis et de l'inspection sur rendez-vous (514 868-4343) les mercredis avant-midi, situé au 8910 boul. Maurice-Duplessis





ville.montreal.qc.ca/rdp-pat



Rivière-des-Prairies  
Pointe-aux-Trembles

Montréal 