

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

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un outil d'évaluation qualitative complémentaire aux règlements d'urbanisme de l'arrondissement.

Il vise à encadrer la construction de nouveaux bâtiments et les rénovations extérieures des immeubles existants, en tenant compte des particularités propres au bâtiment et au quartier dans lequel il s'insère.

Son objectif : préserver et enrichir le cachet particulier des quartiers du Sud-Ouest, en favorisant des interventions bien intégrées. Lorsqu'il s'applique, il s'agit d'une condition nécessaire à l'obtention du permis.

Que signifie le terme **plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**?

Le premier mot du sigle PIIA fait référence aux « plans » qui serviront à l'analyse et à l'approbation du projet.

Le mot « implantation » désigne l'espace au sol occupé par le bâtiment.

Quant au terme « intégration architecturale », il réfère à la façon dont les travaux projetés s'harmoniseront avec les caractéristiques d'origine du bâtiment et à son voisinage.

En résumé, le PIIA permet donc à l'arrondissement d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale des projets qui lui sont soumis.

Dans quels cas s'applique-t-il?

Le PIIA ne s'applique pas à tous les types de travaux.

- Pour la majorité des bâtiments, seuls les travaux ayant un impact majeur sur la **façade** doivent s'y conformer.
- Pour les bâtiments considérés comme des **immeubles d'intérêt patrimonial** (environ 200 dans l'ensemble de l'arrondissement), la plupart des **travaux extérieurs** y sont assujettis.
- Tout projet de **nouvelle construction** doit y être soumis.
- Ce règlement ne concerne **pas les travaux intérieurs**.

Nouvelle construction

Toute nouvelle construction, incluant l'aménagement des terrains qui l'entourent, doit être soumise au PIIA.

Bâtiments existants

Qu'il s'agisse d'un immeuble résidentiel, commercial, institutionnel ou industriel, les travaux ayant un impact **sur la façade de votre bâtiment ou sur un mur visible de la rue ou du parc du Canal de Lachine** doivent se conformer au PIIA. Sous réserve de certaines exemptions, la délivrance d'un certificat d'autorisation ou d'un permis de construction ou de lotissement est soumise à une approbation en vertu du Règlement sur les PIIA dans les cas suivants :

- 1° l'agrandissement ou réduction du volume d'un bâtiment incluant l'aménagement des terrains;
- 2° intervention sur immeuble dont la construction a été autorisée en vertu d'une procédure particulière (ex. programme de développement, projet particulier).
- 3° construction d'une cage d'escalier, d'une cage d'ascenseur ou d'une construction abritant un équipement mécanique;
- 4° transformation d'une partie de bâtiment effectuée dans le cadre de la réaffectation et du recyclage d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment;
- 5° transformation d'une composante architecturale qui était atypique, lors de sa construction, par rapport à sa typologie architecturale dans son unité de paysage ;
- 6° transformation d'une partie d'un bâtiment qui a été modifié de manière à rendre l'identification de la composante architecturale d'origine impossible;
- 7° remplacement ou transformation d'une composante architecturale qui, pour des contraintes d'ordre légal, technique ou physique, ne peut reprendre la forme et les caractéristiques de la composante d'origine du bâtiment;
- 8° transformation, ajout ou retrait d'une composante architecturale sur un bâtiment exclusivement industriel ou commercial dont la façade n'a jamais été recouverte par un ouvrage de maçonnerie ;
- 9° ajout, retrait ou modification des dimensions d'une ouverture ou d'une saillie, sauf si cette intervention vise à reprendre la forme et l'apparence de la composante d'origine;
- 10° installation d'un équipement mécanique ou d'un écran sur un toit;
- 11° aménagement d'une cour anglaise dans une cour avant;

Immeubles d'intérêt patrimonial (en plus des travaux précédents)

La plupart des travaux effectués **sur l'enveloppe**

Arrondissement du Sud-Ouest
Direction de l'aménagement urbain
et du patrimoine

815, rue Bel-Air
Montréal (Québec) H4C 2K4

Tél. : 311
Ext. Montréal : 514 872-1943
Télec. : 514 872-1945

ville.montreal.qc.ca/sud-ouest

extérieure des immeubles d'intérêt patrimonial, qu'elle soit visible ou non de la rue, ou du parc du Canal de Lachine ainsi que **sur le terrain qui les entoure** doivent être soumis au PIIA. Ainsi, en plus des interventions pour lesquelles tout bâtiment est assujéti au PIIA (voir la rubrique « Bâtiments existants » ci-dessus), les travaux suivants effectués sur un immeuble d'intérêt patrimonial doivent y être soumis :

- remplacement, ajout, retrait ou transformation d'une composante architecturale;
- installation, modification, remplacement ou démolition d'une enseigne;
- installation d'une antenne ou d'un équipement mécanique;
- remplacement, transformation, agrandissement ou construction d'une clôture, d'une grille, d'un mur, d'un muret, d'un chemin, d'une terrasse, d'une plantation ou d'un terrassement. Cette disposition s'applique également aux travaux exécutés en cour avant d'un immeuble situé dans un secteur de valeur exceptionnelle.

Principaux objectifs

Les objectifs visés par le PIIA diffèrent selon les types d'interventions projetées.

Nouveau bâtiment

- Dans l'unité de paysage¹ où le bâtiment sera construit, s'inspirer des types architecturaux qu'on y retrouve ainsi que de leur façon de s'insérer dans la trame de rues afin d'améliorer la qualité des milieux de vie et de l'environnement.

Agrandissement d'un bâtiment existant

- Favoriser des interventions qui s'inspirent des caractéristiques architecturales du bâtiment visé et qui s'intègrent aux différents types architecturaux de l'unité de paysage, ainsi qu'à leur façon de s'insérer dans la trame de rues afin d'améliorer la qualité des milieux de vie et de l'environnement.

Transformation et remplacement spécifique

- Respecter l'expression et les composantes architecturales d'origine des types de bâtiments de l'arrondissement, tout en s'intégrant au milieu et en contribuant à son évolution.

Immeubles d'intérêt patrimonial

- Protéger le caractère architectural, historique, paysager et naturel de ces immeubles, en favorisant des interventions qui sauvegardent et mettent en valeur leurs traits distinctifs.

Commerces de moyenne ou de grande surface

- Respecter la structure commerciale du Sud-Ouest par une implantation adaptée à la trame urbaine, une intégration architecturale de qualité ainsi que la création d'un environnement sécuritaire et convivial pour les usagers.

Aménagement du toit

- Favoriser des aménagements qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment ainsi qu'au paysage de la rue et qui favorisent la réduction des îlots

de chaleur ainsi que des nuisances sonores générées par les équipements mécaniques (ventilation climatisation, etc.).

Cour anglaise

- Favoriser des aménagements fonctionnels et sécuritaires qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment ainsi qu'au paysage de la rue afin d'améliorer la qualité des milieux de vie et de l'environnement.

Lexique

- **Unité de paysage** : regroupement de rues, de parcelles et de bâtiments qui forment un ensemble cohérent et homogène tel que perçu par un passant.

Comment soumettre votre projet au PIIA

Chaque projet doit être étudié avec attention, en fonction de ses caractéristiques propres. Avant d'aller trop loin dans vos démarches, nous vous conseillons donc de prendre rendez-vous avec l'un de nos préposés à l'émission des permis.

Celui-ci vous renseignera sur les critères à respecter et les documents à produire, et vous fournira de précieux conseils. Vous serez ainsi en mesure de mieux planifier votre échéancier et de prendre des décisions éclairées.

Voici les grandes étapes de cheminement de votre demande

Étape 1 : La réglementation d'urbanisme

Avant toute chose, un préposé vérifiera si votre projet est conforme aux règlements d'urbanisme, de lotissement, de démolition et de construction.

S'il ne l'est pas, une autorisation spéciale du conseil d'arrondissement pourrait être nécessaire (dérogation mineure, projet particulier, modification de zonage, etc.). Dans ce cas, un conseiller en aménagement vous accompagnera dans vos démarches qui pourront être menées parallèlement.

Étape 2 : Les critères propres au PIIA

Lors de votre visite, un préposé vous renseignera sur les critères du PIIA et vous remettra des fiches d'information correspondant à votre situation particulière. Ces fiches sont de trois ordres :

- **type d'intervention (type de travaux)** expliquant les objectifs à poursuivre et les critères à considérer dans la réalisation de vos travaux;
- **aire et unité de paysage** dans lesquelles votre bâtiment se situe, pour favoriser son intégration au voisinage;
- **typologie architecturale (type de bâtiment)** pour connaître les spécificités de votre bâtiment à prendre en compte.

Étape 3 : La proposition

Vous êtes maintenant en mesure de préparer vos plans et documents, en tenant compte de vos besoins, de votre budget, de la réglementation, des caractéristiques du bâtiment et de son voisinage. Pour ce faire, il est recommandé de faire appel à un professionnel en architecture.

Étape 4 : Le dépôt de la demande de permis

Dans la plupart des cas, les documents devant accompagner votre demande de permis assujetti au PIIA sont les suivants :

- description du projet, de ses qualités architecturales et de ses avantages en matière d'intégration au cadre bâti existant;
- plan d'implantation montrant le cadastre et précisant la distance de la ligne de lot avec le trottoir et l'emplacement des bâtiments adjacents;
- plans, coupes et élévations du projet en version préliminaire;
- élévation couleur des façades donnant sur la voie publique montrant les bâtiments adjacents à l'échelle ou un montage photographique insérant le projet proposé pour permettre d'apprécier la qualité de l'intégration. Une perspective couleur peut s'avérer nécessaire;
- choix des matériaux; documents ou panneaux d'échantillon des matériaux précisant les détails suivants :
 - modèle, couleur et dimension des matériaux de parement (brique, mortier, allèges, linteaux, etc.);
 - type de portes et de fenêtres (ex. à battant, à guillotine), couleur et matériau;
 - modèle de garde-corps d'escalier, de balcon ou de terrasse (matériau, couleur, recul depuis la façade s'il s'agit d'une terrasse au toit).
- plan d'aménagement paysager;
- pour une construction hors toit : coupe longitudinale montrant une ligne en projection entre le parapet, la construction hors toit et la vue d'un piéton se situant de l'autre côté de la rue sur le trottoir;
- des photos de votre bâtiment et de ceux y étant adjacents pourraient vous être demandées.

Le préposé vous fera part de tout autre document jugé pertinent ou nécessaire. De plus, vous devrez acquitter les frais d'étude lors du dépôt de votre demande de permis, selon les taux en vigueur.

Étape 5 : L'analyse de votre projet

Vos plans ainsi que les différents documents accompagnant votre demande seront examinés avec soin par le personnel de l'arrondissement. Si le tout est conforme, votre dossier sera présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Étape 6 : L'examen par le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Les membres du CCU analyseront votre projet et formuleront les avis et recommandations qu'ils jugent nécessaires en vue de son approbation.

Étape 7 : L'obtention du permis

Une fois les recommandations du CCU remplies, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises pourra émettre votre permis si le coût de vos travaux ne dépasse pas 100 000 \$.

Dans les autres cas, votre demande devra être soumise au conseil d'arrondissement qui se prononcera par résolution.

Quel que soit le cheminement de votre dossier, pour obtenir votre permis, vous devrez déposer les documents suivants :

- un certificat de localisation ou un plan d'implantation final;
- deux copies des plans d'exécution (dans certains cas exigés par la Loi sur les architectes, ces plans devront être signés et scellés par un architecte).

Une fois les plans approuvés, la conformité aux règlements vérifiée et tous les documents nécessaires reçus, le permis sera délivré et vous pourrez entreprendre vos travaux.

IMPORTANT : Frais d'étude

Des frais sont exigés pour l'étude d'un dossier soumis au PIIA. Veuillez vous en informer auprès du préposé à l'émission des permis.

En résumé

- Le règlement sur les PIIA vise à ce que les projets respectent le cadre bâti de l'arrondissement et l'enrichissent.
- Ce ne sont pas tous les types de travaux qui y sont assujettis.
- Le personnel de l'arrondissement peut vous aider à comprendre les critères d'évaluation propres au PIIA. Différents documents d'information sont également disponibles.
- Les projets soumis au PIIA doivent faire l'objet d'un avis du CCU. S'il s'agit d'un investissement de plus de 100 000 \$, votre demande devra également être approuvée par le conseil d'arrondissement.
- Pour avoir un aperçu des délais et des démarches applicables dans votre cas, informez-vous le plus tôt possible auprès de l'arrondissement.