

PROJETS RÉSIDENTIELS ASSUJETTIS AU RÈGLEMENT PIIA PC-2787 - PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE -

À quoi sert un PIIA?

Le développement des quartiers à Pointe-Claire implique des travaux de rénovation, de modernisation, de réaménagement ou d'agrandissement. Certaines des grandes propriétés font même l'objet de projets de démolition ou de subdivision pour permettre de nouvelles constructions.

Pour éviter les impacts négatifs d'une démolition, de modifications inappropriées à certains bâtiments (dont certains d'intérêt patrimonial), d'insertions ou d'autres interventions qui ne soient pas de la qualité de la plupart des bâtiments existants et qui pourrait compromettre le caractère particulier de Pointe-Claire, certains secteurs sont assujettis au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conçu notamment pour la protection des bâtiments d'intérêt patrimonial et des secteurs plus anciens de Pointe-Claire.

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un complément aux autres règlements d'urbanisme, notamment les règlements de zonage, de lotissement et de construction.

Avant d'émettre un permis de lotissement, de démolition, de construction ou d'un certificat pour un projet de construction ou de modification d'importance, que le comité consultatif d'urbanisme et le conseil doivent s'assurer de la conformité du projet aux objectifs et aux critères énoncés au règlement sur les PIIA.

Discussions au Comité consultatif d'urbanisme

Le directeur du service présente la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Ce comité se réunit à huis clos à tous les mois de l'année. Le CCU, composé de résidents de Pointe-Claire et présidé par un membre du conseil, étudie la demande et produit un rapport qui est ensuite présenté au caucus du conseil municipal pour considération.

Le but d'un tel règlement n'est cependant pas d'imposer les vues ou les goûts du comité consultatif d'urbanisme ou du conseil sur un projet donné, mais plutôt de susciter une discussion et analyse du projet guidé par les articles du règlement afin d'assurer que le projet atteigne le meilleur niveau de design et d'aménagement possible tout en s'intégrant dans son contexte. Le but du règlement sur les PIIA est de permettre au comité consultatif d'urbanisme de recommander au conseil de refuser un projet s'il juge que ledit projet risque d'affecter un bâtiment d'intérêt architectural ou historique ou de compromettre le caractère du voisinage.

Travaux assujettis à une révision du Plan d'Implantation et d'Intégration Architectural (PIIA)

Territoire assujetti au règlement PIIA

- une opération cadastrale pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment;
- la construction d'un nouveau bâtiment principal résidentiel; ou secondaire de 35 m² ou plus;
- un ajout à un bâtiment si cet ajout est visible d'une voie publique, y compris l'ajout d'un garage attaché au bâtiment principal;
- une modification visible de la voie publique qui affecte sensiblement l'apparence ou le style d'un bâtiment;
- la démolition totale ou partielle ou le déplacement d'un bâtiment principal;
- l'aménagement d'un terrain dans certains secteurs particuliers;
- l'installation d'une terrasse, d'une clôture ou d'une structure extérieure dans les projets intégrés d'habitation;
- la construction d'une nouvelle véranda;

- l'installation d'un ou de plusieurs capteurs solaires.

Objectifs du règlement PIIA

- Préserver l'intimité et le caractère particulier de la partie plus ancienne de la Ville.
- Protéger les bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou historique et, dans les secteurs plus anciens de la Ville, les caractéristiques d'intérêt des bâtiments qui les entourent.
- Respecter la diversité architecturale d'un quartier ou d'une rue.
- Favoriser la qualité du design architectural des nouveaux bâtiments et des agrandissements ou des modifications des bâtiments existants.
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions et des modifications aux bâtiments existants au paysage bâti du voisinage.

Processus de révision

Une demande de révision de plans PIIA devrait être déposée trois semaines avant la tenue d'une réunion du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) qui se regroupe une fois par mois, afin de permettre au Service d'urbanisme d'analyser la demande et sa conformité aux règlements d'urbanisme, d'obtenir les informations supplémentaires nécessaires et de préparer le dossier de présentation au comité.

Sur réception de la demande PIIA dûment complétée et de tous les renseignements requis, le Service d'urbanisme présentera votre projet au comité consultatif d'urbanisme. Le conseil prendra une décision basée sur les recommandations du CCU. Si leur réponse est favorable, les plans seront approuvés par résolution.

Les critères sur lesquels seront basées les discussions et la recommandation du CCU varient selon le secteur où est situé votre projet. Veuillez-vous référer à l'annexe 1 du règlement PC-2787 pour déterminer les critères applicables à votre projet.

Documents requis (en format électronique)

Les documents suivants doivent être fournis au Service d'urbanisme:

- Sommaire écrit expliquant le projet et comment il respectera les critères du règlement sur les PIIA PC-2787.
- Autorisation écrite du propriétaire pour toute personne déposant une demande de permis au nom du propriétaire.
- Un certificat de localisation ou plan d'implantation de l'immeuble à démolir, incluant l'emplacement exact de la maison existante et des servitudes (Bell Canada, Hydro-Québec, municipales, légales, etc.).
- Un bilan de foresterie urbaine : plan préparé par une personne compétente (ex. arboriculteur, architecte paysagiste, ingénieur forestier) montrant l'emplacement des arbres existants, à protéger et à abattre, et les plantations prévues, ainsi qu'une description des caractéristiques (dimension, essence, condition physiologique) de ces arbres, existants et prévus.
- Plans d'architecture incluant le plan de site à l'échelle sur lequel seront indiqués l'emplacement et les dimensions de tous les bâtiments et les entrées d'auto (existantes et proposées), les plans d'élévation de toutes les façades qui seront modifiées, les détails relatifs aux types de matériaux et couleurs proposés pour le revêtement, la toiture et les boiseries, et les plans de plancher de chaque étage.
- Plans topographiques indiquant les niveaux de terrain existants et proposés à chaque 5 m d'intervalle.
- Échantillons physiques des revêtements extérieurs – couleurs et matériaux (murs extérieurs, toiture, boiseries, etc.).
- Photos couleur de chaque mur du bâtiment à rénover (pouvant être envoyées par courriel).

- Dans le cas d'une nouvelle maison ou d'un agrandissement majeur : un plan d'élévation à l'échelle montrant la façade du bâtiment projeté et la façade des bâtiments voisins situés de part et d'autre de celui-ci. Une perspective en couleur de ces trois bâtiments est également souhaitable.

Honoraires

Voir règlement de tarification 2019.

Délivrance de permis

Une demande de permis doit être déposée après la procédure d'approbation du PIIA.

Présentation d'une demande de permis de construction – documents requis

Remplir la demande de permis ou de certificat disponible au www.pointe-claire.ca, section Permis et de l'envoyer à urbanisme@pointe-claire.ca avec les documents requis indiqués sur le formulaire de demande de permis.

Les plans doivent porter la signature et l'identification de l'architecte, de l'ingénieur ou de toute personne qui les a préparés. Les plans (à l'échelle) doivent notamment montrer:

- l'emplacement sur le terrain, les hauteurs et dimensions de la nouvelle construction,
- le plan détaillé des fondations, de la structure, des sections de murs, des élévations,
- les niveaux d'excavation, le niveau de rue adjacente au terrain par rapport au niveau du rez-de-chaussée et la localisation des branchements d'égouts et d'aqueduc,
- pour la construction d'une terrasse, le type de fondations, la façon dont la terrasse sera rattachée à la bâtisse principale (s'il y a lieu) et les détails de structure,
- pour les rénovations, le plan de l'aménagement existant sur lequel seront spécifiées les modifications projetées,
- pour les poêles à bois, les foyers et encastrables, le manuel du fabricant & la localisation du réservoir propane.

Honoraires et dépôts

10 \$ par 1000 \$ du coût estimé des travaux (min. 55 \$) *Pour agrandissement ou nouvelle maison : valeur d'au moins 1 180 \$/m² de plancher (805 \$/m² d'un garage détaché); exigibles au moment de la présentation de la demande (non remboursables, payables à la Ville de Pointe-Claire).*

Un dépôt pour dommages de 2 185 \$ pour une nouvelle maison; 545 \$ pour un agrandissement (remboursable à la fin des travaux) et les frais exigés du Service de l'ingénierie sont exigibles à la délivrance du permis.

Des dépôts additionnels imposés par le Conseil à sa discrétion peuvent être demandés.

Garantie financière PIIA

Une garantie financière PIIA est exigée pour tout projet faisant l'objet d'une révision PIIA. Le montant de la garantie financière est établi par le conseil et est exigible au moment de la délivrance du permis.

Lorsque le permis de construire concerne une intervention nécessitant la protection d'arbres, une preuve que les installations de protection requises sont installées sur le terrain doit être déposée (photos) comme condition à l'obtention du permis.

Le permis doit être délivré et les travaux commencés dans les six mois de l'approbation, et les travaux doivent être terminés dans un délai d'un an à compter de la date de délivrance du permis de construire.