

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

### RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

À Pointe-Claire, comme dans la plupart des municipalités de l'Ouest de l'île, les propriétés font de plus en plus l'objet de 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 qui ne soient pas de la qualité de la plupart des bâtiments existants ou de toute autre intervention qui pourrait compromettre le caractère particulier de Pointe-Claire, le conseil a décidé d'adopter un 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. La méthode dite des PIIA est celle qui a été jugée la plus appropriée pour assurer la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial et du caractère particulier de la partie plus ancienne de Pointe-Claire.

Cette approche signifie qu'un permis de lotissement, de démolition ou de construction pour un projet de construction ou de modification d'importance ne pourra être émis avant que le comité consultatif d'urbanisme et le conseil ne se soient assurés de la conformité du projet aux objectifs et aux critères énoncés au règlement sur les PIIA.

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, non plus que de décider de l'architecture la plus appropriée pour un emplacement donné. Le but du règlement sur les PIIA est de permettre au comité consultatif d'urbanisme de recommander au conseil de refuser un projet si le comité juge que ledit projet risque d'affecter un bâtiment d'intérêt architectural ou historique ou de compromettre le caractère du voisinage.

### TRAVAUX ASSUJETTIS À LA RÉVISION DU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

- une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain ou à un regroupement cadastral pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment;
- la construction d'un nouveau bâtiment principal;
- un ajout à un bâtiment si cet ajout est visible d'une voie publique à laquelle le terrain est adjacent, 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 et l'abattage d'arbre dans certains secteurs particuliers;
- la construction d'une nouvelle véranda;
- l'installation d'un ou de plusieurs capteurs solaires.

### OBJECTIFS

- 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 (3) semaines avant la tenue d'une réunion du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), 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 de permis 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

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

- **UN CERTIFICAT DE LOCALISATION OU PLAN D'IMPLANTATION** de l'immeuble à démolir, incluant l'emplacement exact de la maison existante, la localisation des arbres matures existants et des servitudes (Bell Canada, Hydro-Québec, municipales, légales, etc.).
- **TROIS (3) SÉRIES DE 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.
- **TROIS (3) SÉRIES DE PLANS TOPOGRAPHIQUES** indiquant les niveaux de terrain existants et proposés à chaque 5 m d'intervalle (exigés par le Service de l'ingénierie et du traitement de l'eau). Le plan doit montrer tous les arbres sur le terrain ainsi que tous les arbres à abattre et spécifier les espèces et l'emplacement des nouveaux arbres qui seront plantés.
- **ÉCHANTILLONS 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).
- **SOMMAIRE ÉCRIT** expliquant comment le projet 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.
- Dans le cas d'une nouvelle maison ou d'un agrandissement majeur : **UN PLAN D'ÉLEVATION À L'ÉCHELLE** montrant la façade du bâtiment projeté et la façade des bâtiments voisins situés de part et d'autre de celui-ci, ainsi qu'une **PERSPECTIVE EN COULEUR DES CES TROIS BÂTIMENTS**,

IMPORTANT: En plus des documents mentionnés ci-dessus, durant l'analyse du projet, la Ville pourrait demander des informations et des documents additionnels.

## DÉLIVRANCE DU PERMIS

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

### Présentation d'une demande de permis de construction - documents requis

#### LE FORMULAIRE DE DEMANDE :

#### 2 COPIES DU CERTIFICAT DE LOCALISATION

#### 2 SÉRIES DE PLANS (3 séries pour les foyers) :

Les plans doivent porter la signature et l'identification de l'architecte, de l'ingénieur ou de toute autre 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 manufacturier & la localisation du réservoir propane.

#### Honoraires et dépôts

**9 \$ par 1000 \$ du coût estimé des travaux\* (min. 50 \$)** \* pour agrandissement ou nouvelle maison : valeur d'au moins 1 100 \$/m<sup>2</sup> de plancher (763 \$/m<sup>2</sup> d'un garage détaché). Les honoraires pour l'étude d'une demande de permis de construire sont exigibles au moment de la présentation de la demande (non remboursables, payables à la Ville de Pointe-Claire).

**Un dépôt pour dommages de 2 000 \$ pour une nouvelle maison; 500 \$ pour un agrandissement** (remboursable à la fin des travaux) et les frais exigés du Service de l'ingénierie et du traitement de l'eau sont exigibles à la délivrance du permis.

**Dépôt additionnel** (si exigé) imposé par le Conseil à sa discrétion et par résolution PIIA.

Toute demande approuvée ou tout permis délivré **sont nuls et non-avenus si le permis de construire n'a pas été délivré ou si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de six (6) mois à compter de sa date d'approbation** (date où le requérant a été invité à se présenter pour obtenir le permis).