



# GUIDE SUR LES PIIA

PLANS D'IMPLANTATION ET  
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE



# TABLE DES MATIÈRES

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| INTRODUCTION                            | 3  |
| PIIA EN BREF                            | 4  |
| SECTEURS ASSUJETTIS                     | 5  |
| PROJETS ASSUJETTIS                      | 6  |
| DÉMARCHE                                | 7  |
| DOCUMENTS REQUIS                        | 13 |
| FRAIS, DÉLAIS ET CALENDRIER DES SÉANCES | 15 |
| CRITÈRES D'ÉVALUATION                   | 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 des municipalités. Ainsi, depuis 1989, les municipalités peuvent adopter des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour évaluer les projets sur la base d'objectifs et de critères plutôt que de normes.

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 la municipalité de Senneville.

À l'intérieur de ce guide, vous trouverez plusieurs informations relatives à la réalisation d'un projet assujéti au règlement sur les PIIA notamment l'objectif du règlement, les secteurs et travaux assujettis, la démarche à suivre, ainsi que la documentation exigée.



## PIIA EN BREF

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale permet d'encadrer les travaux de construction, de rénovation extérieure, de lotissement, d'affichage et d'aménagement de terrain.

Le règlement permet l'évaluation des projets selon des critères qualitatifs adaptés au milieu et non uniquement à partir de normes strictes. Cette approche vise une intégration harmonieuse à l'environnement existant (cadre bâti et milieu naturel). Elle favorise la recherche de solutions novatrices dans un échange ouvert entre la municipalité et les requérants.

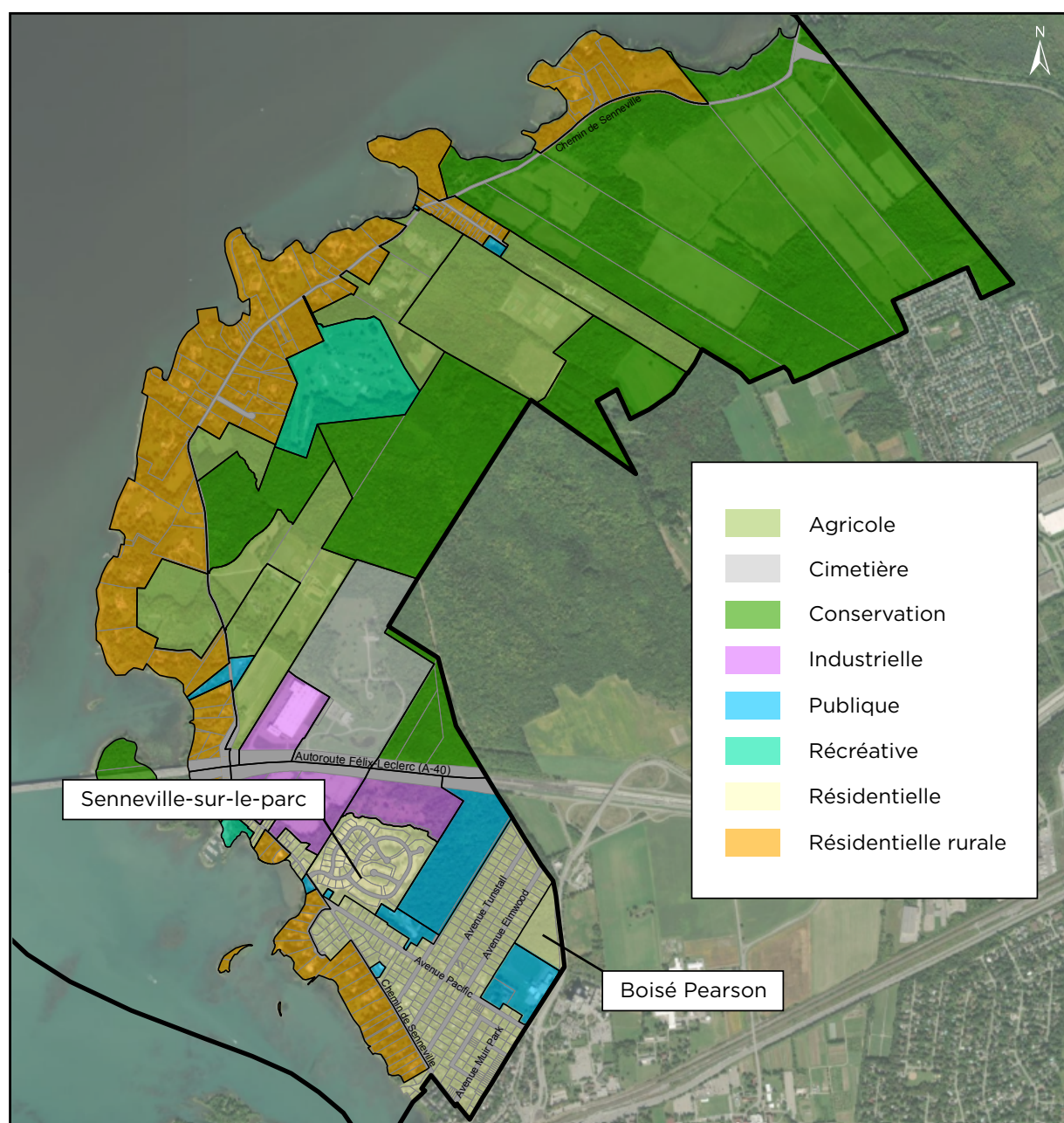
Les projets sont principalement évalués sur quatre éléments soit l'implantation, la qualité architecturale, l'aménagement du terrain et l'intégration de l'affichage.

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



# SECTEURS ASSUJETTIS

L'ensemble du territoire est assujéti au règlement sur les PIA.  
Des critères spécifiques s'appliquent à certaines zones.





# PROJETS ASSUJETTIS

Dans la plupart des cas, les projets de construction, d'agrandissement, de rénovation extérieure de lotissement ou d'affichage sont soumis à la procédure d'approbation de PIIA et doivent donc respecter les dispositions du règlement. Pour vérifier si vos travaux y sont assujettis, veuillez consulter l'**article 3.1.2 du règlement sur les PIIA**.

## **Est-ce que les objectifs et critères varient selon les secteurs du Village ?**

Oui. Le Règlement sur les PIIA comporte des objectifs et critères qui varient selon :

### **Section 3.2**

Applicable à tout le territoire, avec des différences pour le secteur résidentiel (ex. : le sud du Village, le secteur Crevier) et le secteur résidentiel rural (secteur nord).

### **Section 3.3**

Applicables aux bâtiments d'intérêt inscrits à l'annexe 1 du règlement. Tous les bâtiments du Village présentent des qualités. Cependant, certains d'entre eux ont été jugés « d'intérêt » à partir des études réalisées par des professionnels.

### **Section 3.4**

Applicables au secteur de Senneville-sur-le-Parc (SSLP) (zone R-04) et la zone I-03.

### **Section 3.5**

Applicables au secteur de Boisé Pearson (zone R-03).

### **Section 3.6**

Applicables aux secteurs industriels et au cimetière. (zones I-01, I-02 et CEM-01)



# DÉMARCHE



## 1. DÉFINITION DU PROJET

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

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.



# DÉMARCHE

## 2. PRISE D'INFORMATION

Avant de vous lancer dans la réalisation des plans de votre projet, renseignez-vous sur les règlements qui l'encadre tels que les règlements de zonage et de construction. Tel que mentionné précédemment, certains secteurs ont des objectifs et des critères qui leur sont propres. Prenez connaissance des critères spécifiques à votre secteur de PIIA. Si vous avez besoin de plus de renseignements ou de précisions sur certains éléments, les employés du service de l'urbanisme sont disponibles à l'Hôtel de Ville et virtuellement afin de répondre à vos questions. Pour connaître la localisation et les heures d'ouverture de l'Hôtel de Ville, [cliquez ici](#).

Si possible, transmettre les documents suivants afin d'être en mesure de bien comprendre le projet:

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

L'adresse courriel est la suivante : [\*\*info-urbanisme@senneville.ca\*\*](mailto:info-urbanisme@senneville.ca)





# DÉMARCHE

## 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 applicable à votre secteur. En fonction de l'ampleur du projet, il est fortement conseillé de se faire accompagner par un professionnel.

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

Afin d'ouvrir une demande de permis et d'entamer la procédure PIIA, votre demande devra être complète et les frais exigible pour le permis devront être acquittés.

Envoyer votre demande complète par courriel à l'adresse:  
**[info-urbanisme@senneville.ca](mailto:info-urbanisme@senneville.ca)**

## 5. ANALYSE DU DOSSIER

L'analyse des projets assujettis au PIIA se déroule principalement en trois étapes. Tout d'abord, une analyse de conformité est faite par le service de l'urbanisme. Ensuite, le dossier est présenté au CCU pour obtenir leur recommandation. Finalement, le dossier est transmis au conseil municipal qui prendra la décision finale, en prenant en considération la recommandation du CCU.



# DÉMARCHE

## Quelles sont les étapes avant l'obtention de mon permis ?

Les principales étapes sont les suivantes :

### ÉTAPE 1

Dépôt de la demande de permis, incluant tous les plans et documents requis. Nous vous invitons à communiquer avec le service de l'urbanisme avant le dépôt de la demande.

---

### ÉTAPE 2

Analyse du dossier et vérification de la conformité des plans par le service de l'urbanisme.

---

### ÉTAPE 3

Avis du CCU : le CCU évalue le projet au regard des objectifs et critères applicables au PIIA.

---

### ÉTAPE 4

Décision du conseil municipal (résolution) : approbation, ou non, des plans. La décision du conseil est basée sur les objectifs et critères applicables au PIIA.

---

### ÉTAPE 5

Émission du permis par l'inspecteur municipal si le projet est conforme et si le conseil a approuvé les plans en vertu du PIIA.



# DÉMARCHE

## 5.1. ANALYSE PAR LE SERVICE DE L'URBANISME

Une fois que vous avez transmis la documentation exigée, votre dossier est d'abord analysé par le fonctionnaire désigné 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 fonctionnaire désigné prépare la présentation pour le CCU. En revanche, si votre projet ne répond pas aux objectifs et aux critères, ou qu'il comprend des non conformités, vos plans devront être ajustés en conséquence. Habituellement, les documents nécessaires à l'analyse de votre dossier doivent être transmis au village au plus tard 15 jours avant la séance du CCU. 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. Le CCU se rassemble généralement une fois par mois, afin de donner ses recommandations sur divers projets. Suite à la présentation, les membres du comité émettent leur recommandation en se basant sur les objectifs et critères du PIIA applicables à votre projet.



# DÉMARCHE

## 5.3. ANALYSE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Suite à la recommandation du CCU, le dossier est transmis au conseil municipal pour décision finale et l'émission d'une résolution en faveur ou en défaveur de votre projet. Si votre projet n'est pas autorisé, il devra être modifié et passer à nouveau devant le CCU.

Si vous désirez apporter des modifications à un projet ayant été approuvé, vous devez recommencer le processus à la première étape.

## 6. ÉMISSION DU PERMIS

Une fois approuvé, le dossier est transmis au service de l'urbanisme 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 afin de s'assurer que les travaux respectent les plans approuvés par le conseil municipal.



# DOCUMENTS REQUIS

Tout projet devant être soumis à la procédure d'approbation PIIA doit d'abord être transmis par courriel à l'adresse: **info-urbanisme@senneville.ca** 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, et que tout au long du processus, le village se réserve le droit de demander des documents complémentaires jugés nécessaires à l'étude de votre dossier.

## **1) Pour toute demande assujettie:**

- Photographies récentes des 4 élévations du bâtiment existant;
- Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des objectifs et critères du règlement sur les PIIA (no.452);
- Des plans à l'échelle des travaux projetés, incluant les élévations et l'implantation proposées;
- Détails et couleurs des matériaux proposés;
- Détails et emplacement des équipements d'éclairage, s'il y a lieu;



# DOCUMENTS REQUIS

## **2) Pour les demandes d'agrandissement, en plus des documents requis au point 1):**

- Plans d'architecture préparés par un professionnel;
- Échantillons physiques et fiches techniques des matériaux proposés;
- Plan d'aménagement paysagé, incluant la localisation des arbres existants et projetés, ainsi que les essences et diamètres des arbres projetés;
- Dans le cas d'une intervention dans l'écoterritoire : Un bilan forestier identifiant l'impact du projet sur les arbres existants et les mesures de protection durant les travaux et des mesures de compensation adéquates;

## **3) Pour les demandes de nouvelle construction, en plus des documents requis aux points 1 et 2):**

- Une perspective visuelle, en couleur du bâtiment projeté;
- Plan d'insertion montrant le bâtiment projeté et les deux bâtiments voisins, incluant les niveaux des rez-de-chaussée et des faîtes;
- Des photos et une analyse sommaire des styles architecturaux et périodes de construction dominantes du secteur ou de la rue;
- Un plan d'implantation préparé par un arpenteur, incluant les niveaux de terrain existants et proposés;
- Un plan montrant le sens d'écoulement des eaux de pluie.
- Un bilan forestier identifiant l'impact du projet sur les arbres existants et les mesures de protection durant les travaux et des mesures de compensation adéquates.

La demande doit être complète, avec tous les documents nécessaires, et signée. Toutes les demandes qui manquent d'informations ne pourront être traitées.



## FRAIS

Il n'existe présentement pas de frais rattachés 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 le **site Internet** de la municipalité.

## 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 municipal.

Il faut tout de même prévoir un délai minimal de 6 semaines.

## 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, contactez le service d'urbanisme ou visitez le **site internet** du village.



# CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation permettent de vérifier si votre projet contribue à atteindre les objectifs spécifiques du PIIA. Bien qu'ils puissent varier d'un secteur à l'autre, voici les principaux objectifs à prendre en compte dans la conception de votre projet. L'ensemble des objectifs et des critères d'évaluation pour chacun des secteurs PIIA de la municipalité est disponible dans le **règlement 452** sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

## L'INTÉGRATION DU PROJET À SON MILIEU

Implantation, volumétrie et architecture harmonieuse au cadre bâti environnant.

## LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU BÂTIMENT

Développer un concept architectural de haute qualité qui contribue à la préservation du caractère historique et architectural propre au village de Senneville.

## 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.