

Le règlement de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permet à l'arrondissement d'exercer un encadrement qualitatif sur l'implantation et l'architecture d'un projet de construction ou d'aménagement d'un terrain sur le plan de la symétrie, l'apparence, la volumétrie et l'intégration aux constructions adjacentes, entre autres. Ce règlement vise ainsi à assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation.

La procédure de PIIA est un ensemble d'objectifs et de critères qui servent à encadrer un projet de construction ou d'aménagement d'un terrain et à assurer son intégration dans son contexte global. Ces objectifs et critères offrent un cadre d'évaluation à la Division de l'urbanisme, au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au conseil d'arrondissement.

Ainsi, les objectifs de PIIA évoquent les buts recherchés en termes d'implantation et d'intégration architecturale alors que les critères déterminent les moyens de mise en œuvre des objectifs et servent à évaluer si ces derniers ont été atteints.

Démarche

Lors de la réception de tout projet, l'agent ou l'agente du cadre bâti indiquera si la demande nécessite une demande d'approbation par PIIA (une vérification préliminaire peut aussi être faite en consultant la grille ou le plan de zonage sur permis.saint-laurent.ca). Si cela est le cas, le formulaire « Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale » devra être rempli et joint aux documents requis.

La demande peut être transmise :

Par courrier (ou en personne) :

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Arrondissement de Saint-Laurent
777, boulevard Marcel Laurin, Saint-Laurent (Québec) H4M 2M7

Tarification

Des frais sont exigés pour le traitement de toute demande, selon la tarification en vigueur.

Implantation et intégration architecturale

L'évaluation d'un projet en fonction des objectifs et des critères de PIIA permet de l'adapter par rapport aux éléments suivants :

- La conception architecturale, dont la toiture, la fenestration, les articulations de la façade, les matériaux de revêtement extérieur, la volumétrie, la hauteur, l'alignement et tout ornement d'une façade.
- L'intégration du projet aux bâtiments voisins, à l'alignement de rue, à la trame urbaine, aux espaces publics ainsi qu'aux milieux naturels.
- L'aménagement paysager quant à l'implantation du projet par rapport aux arbres existants, à la bonification de la plantation couvrant les surfaces asphaltées des aires de stationnement et au rehaussement de la qualité de l'aménagement des cours.
- L'aménagement du site quant à l'implantation du bâtiment, au lotissement, aux niveaux du sol et à la protection de la végétation urbaine.



À Saint-Laurent, les arbres et leurs racines doivent être protégés avant la réalisation de travaux.

- La préservation d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial ainsi que de ses caractéristiques.
- La minimisation de la visibilité des équipements mécaniques ainsi que des espaces de stationnement, de chargement et d'entreposage.
- L'aménagement de parcours piétonniers et véhiculaires sécuritaires, tels que les accès aux espaces de stationnement par rapport aux pistes cyclables.
- Les enseignes et l'éclairage extérieur.

Quand est-il nécessaire de présenter une demande de PIIA?__

Le règlement de PIIA peut assujettir tout projet de construction ou de lotissement à son approbation par le CCU et le conseil d'arrondissement. Toutefois, les objectifs et les critères de PIIA diffèrent d'une zone à l'autre et selon le type de projets.

Les types de projets les plus susceptibles de faire l'objet d'une procédure de PIIA sont les suivants :

- Nouvelle construction
- Modification de la façade principale d'un bâtiment
- Agrandissement d'un bâtiment
- Démolition d'un bâtiment principal
- Changement du revêtement extérieur d'un bâtiment
- Enseigne visant une rue commerciale d'un secteur assujetti (boulevard Décarie et rue Poirier).
- Aménagement d'un espace de stationnement extérieur totalisant plus de 15 cases
- Aménagement de quais de chargement
- Abattage d'arbres, dans le cas d'un boisé d'intérêt

Exemption

Le règlement de PIIA ne s'applique pas aux travaux de rénovation intérieure n'ayant aucune incidence sur la superficie de plancher ou sur l'apparence extérieure.

Cheminement d'une demande

Afin de s'assurer qu'un projet respecte les objectifs et les critères applicables, il est conseillé de suivre les étapes suivantes :

Étape 1 : Réglementation applicable

S'informer, auprès d'un agent ou d'une agente du cadre bâti, des différents règlements applicables, dont ceux sur le zonage, le lotissement, la démolition et la construction.



Étape 2 : PIIA applicable

Prendre connaissance des objectifs et des critères de PIIA applicables au secteur dans lequel le projet est situé. Puisque le PIIA n'est pas applicable à toutes les zones ni pour tous les types de projets, il est essentiel de vérifier si le projet proposé est assujéti à une approbation de PIIA.

Étape 3 : Demande de PIIA

Après avoir consulté la réglementation applicable ainsi que les objectifs et les critères encadrant l'intégration architecturale du projet, une demande d'approbation d'un PIIA peut être déposée.

Seules les demandes complètes seront traitées.

Il peut être nécessaire d'adapter le projet avant de déposer une demande.

Après la réception d'une demande, celle-ci est acheminée selon les étapes suivantes :

Étape 4 : Évaluation du projet

Les plans déposés lors de la demande sont analysés par un agent ou une agente du cadre bâti en fonction du *Règlement sur le zonage*, du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* et du *Code de construction du Québec*. Ils sont ensuite transférés à la Division de l'urbanisme pour une évaluation du projet par rapport aux objectifs et aux critères de PIIA. Cette dernière peut contacter le requérant ou la requérante si des modifications doivent être apportées afin d'améliorer l'implantation et l'intégration architecturale du projet.

Étape 5 : Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Si le projet est jugé conforme à la réglementation en vigueur et après son évaluation par la Division de l'urbanisme, celui-ci est soumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour concertation et évaluation en fonction des objectifs et des critères du PIIA applicable. Lors d'une séance publique, les membres du comité émettent leurs recommandations sur le projet, lesquelles sont transmises, par procès-verbal, au conseil d'arrondissement. Des modifications peuvent être demandées ou apportées au projet avant le conseil.

Étape 6 : Conseil d'arrondissement

Après la réception des recommandations des membres du CCU, le projet est soumis au conseil d'arrondissement pour une évaluation du PIIA. Dès que le conseil approuve le projet, la décision est transmise au requérant ou à la requérante par courriel l'invitant à déposer sa demande de permis.

Étape 7 : Demande de permis ou de certificat d'autorisation

Dès que le requérant ou la requérante reçoit la décision du conseil d'arrondissement, il est possible de procéder à la demande de permis ou de certificat d'autorisation en soumettant tous les plans de construction, d'aménagement paysager et d'ingénierie, ainsi qu'en acquittant les frais reliés.

Étape 8 : Émission du permis ou du certificat d'autorisation

Après l'analyse de conformité effectuée par la Division des permis et des inspections, le permis ou le certificat d'autorisation est émis.

Modifications à un PIIA déjà approuvé

Il est possible d'apporter des modifications à un PIIA déjà approuvé. Pour ce faire, il est nécessaire de compléter le formulaire « Demande de modification d'un PIIA approuvé » et de le présenter avec les documents requis pour une nouvelle évaluation.

La demande peut être transmise :

Par courriel : saint-laurent.permiss-inspections@montreal.ca

Par courrier (ou en personne) :

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Arrondissement de Saint-Laurent
777, boulevard Marcel Laurin, Saint-Laurent (Québec) H4M 2M7

Tarification

Des frais sont exigés pour le traitement de toute demande de modification à un PIIA déjà approuvé, selon la tarification en vigueur.

Conditions supplémentaires

Si le conseil d'arrondissement le juge nécessaire, un PIIA peut être soumis à une consultation publique selon les modalités prévues par la loi.

Refus d'une demande de PIIA

Une demande d'approbation d'un PIIA peut être refusée par le conseil d'arrondissement s'il juge que le projet est non conforme aux objectifs et aux critères du PIIA applicable. Dans ce cas, une copie de la résolution motivant le refus est transmise au requérant ou à la requérante.

 Renseignements : 311 – permis.saint-laurent.ca

Cadre légal :

Règlement n° RCA08-08-0001 sur le zonage
Règlement n° RCA08-08-0003 sur la régie interne des permis et des certificats
Règlement n° 03-096 sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements
Règlement n° RCA03-08-0002 sur les démolitions
Règlement n° RCA08-08-0002 sur le lotissement
Règlement n° 11-018 sur la construction et la transformation de bâtiments
Règlement sur les tarifs
Code de construction du Québec
Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Avertissement : Certaines dispositions spécifiques non citées dans ce document peuvent s'appliquer. Cette fiche a été préparée pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

Jun 2025

ATTENTION :

Une fois le PIIA approuvé par le conseil, les demandes de permis de construction ou de certificat d'autorisation doivent être déposées dans un délai de 18 mois suivant la date d'approbation du PIIA. Passé ce délais, une nouvelle demande de PIIA doit être déposée.