



TOUTE
REPRODUCTION
INTERDITE

Toute reproduction ou rediffusion de ce document, en tout ou en partie, est strictement interdite à moins d'avoir l'autorisation écrite de l'Association québécoise d'urbanisme – Association québécoise d'urbanisme © 2024



Association
québécoise
d'urbanisme

5/5

RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA)



5- Règlement sur les PIIA



Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Objet :

- Assurer l'harmonisation des composantes de l'environnement bâti

Moyen :

- Assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement ou de certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés

5- Règlement sur les PIIA



PIIA

- Le règlement détermine les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains, ainsi que les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints
 - Exemple : Fossambault-sur-le-Lac



5- Règlement sur les PIIA



PIIA

- Le CCU étudie le projet en fonction des objectifs et critères énoncés au règlement et fait une recommandation au conseil municipal
- Le conseil municipal approuve les plans **s'ils sont conformes à ce règlement**. La résolution désapprouvant les plans **doit être motivée**

5- Règlement sur les PIIA



PIIA

- Importance de motiver une décision en référant aux objectifs et critères
- Une résolution refusant une demande sans préciser les motifs est nulle
 - *Bourguignon c. Ville de Lévis*, 2021 QCCS 901

5- Règlement sur les PIIA



PIIA

- Seuls les objectifs et critères mentionnés au Règlement peuvent être invoqués comme motif de refus
 - *Coopérative funéraire du Grand Montréal c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, 2021 QCCS 512*

5- Règlement sur les PIIA



- Les municipalités ne sont pas tenues d'adopter un PIIA pour l'ensemble de leur territoire
 - Pour ces portions de territoire non couverts par un règlement PIIA, l'harmonisation est plus aléatoire, voir inexistante
- Comment traite-t-on un dossier PIIA lors d'un CCU?
- Lorsqu'un PIIA s'applique, pour que le CCU puisse bien mener l'étude d'une demande de permis assujettie à un PIIA, le recours à une grille d'analyse est d'un grand support pour justifier et formuler une recommandation

5- Règlement sur les PIIA



Voici trois exemples d'étude d'un dossier PIIA réalisée à partir d'une grille d'analyse. À titre pédagogique, nous utiliserons trois grilles d'analyse - parmi tant d'autres - de trois municipalités différentes pour l'analyse de ces dossiers

Pourquoi utiliser trois exemples de grilles d'analyse?

L'objectif est de démontrer de quelle façon de telles grilles sont utilisées dans le cadre de l'analyse d'une demande de permis soumise à un règlement PIIA :

1. Projet de transformation de la façade d'un bâtiment
2. Projet d'affichage
3. Projet de construction d'un nouveau bâtiment

5- Règlement sur les PIIA



PIIA – exemple 1

EXEMPLE 1

Projet de transformation de la façade d'un bâtiment multifamilial

- La propriétaire propose une transformation de sa façade avant
- On retrouve sur la rue trois bâtiments d'apparence similaire, construits à la même époque, soit au milieu des années 1940



5- Règlement sur les PIIA

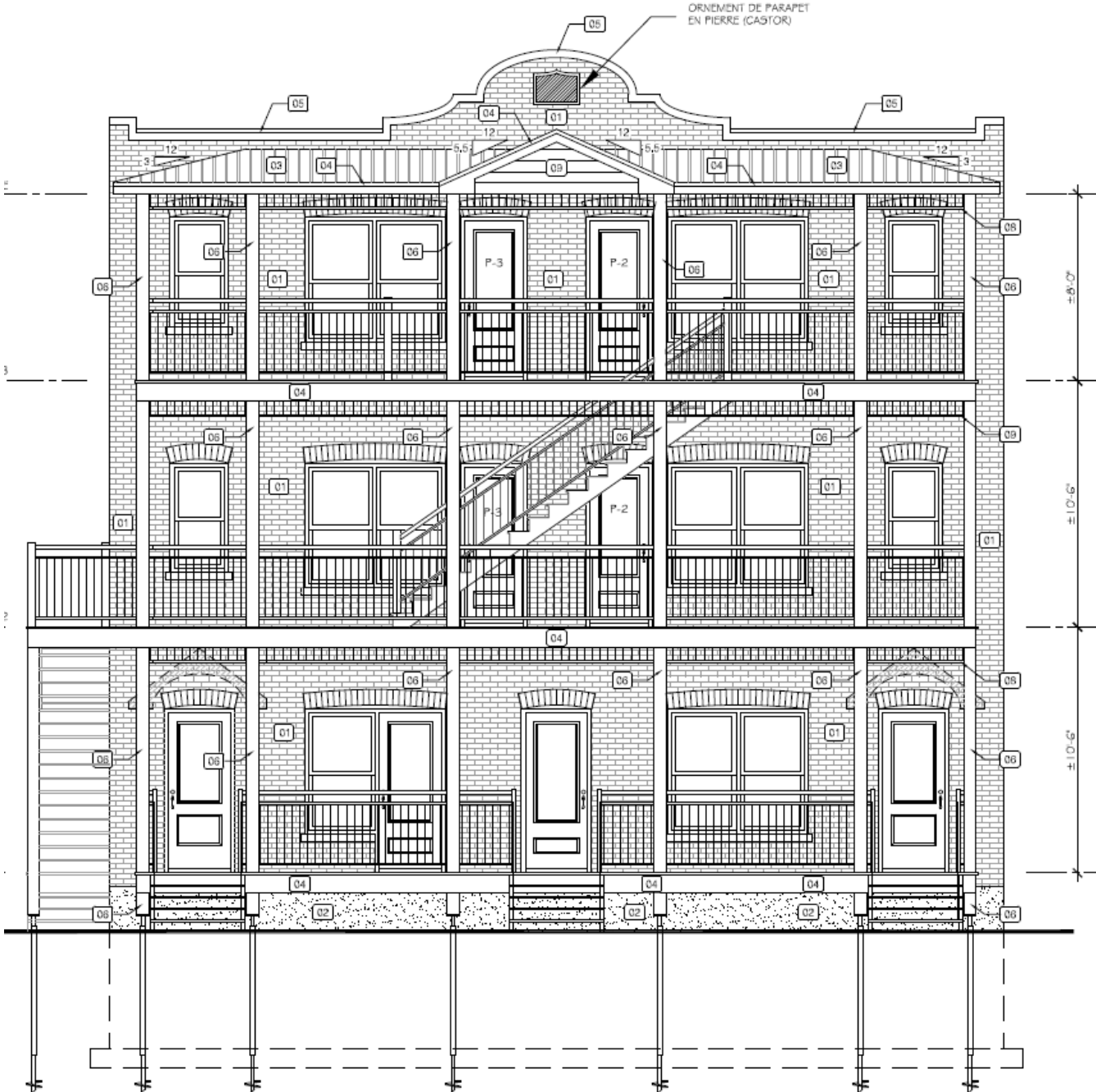


PIIA – exemple 1

MILIEU D'INSERTION :

- Il s'agit d'un quartier ouvrier de première génération, né avec l'arrivée de la grande industrie qui s'implante à Drummondville à l'aube du XXe siècle
- L'immeuble résidentiel est construit dans un secteur relativement homogène quant à son cadre bâti, composé de bâtiments majoritairement résidentiels de deux ou trois étages revêtus de briques, élément identitaire par excellence de l'architecture ouvrière de plus grande densité

Proposition de la requérante





Type de projet:	Le bâtiment se situe à l'intérieur d'un secteur d'intérêt patrimonial?
Le terrain se situe à l'intérieur du périmètre d'urbanisation?	Quelle est l'année de construction du bâtiment?

		Le projet respecte entièrement le critère	Le projet respecte partiellement le critère	Le projet ne respecte pas le critère	Le critère ne s'applique pas au projet
Article 3.1 Critères d'évaluation relatifs au revêtement extérieur et à l'architecture (tous les usages)	Dans le cas d'une rénovation ou d'une réfection d'un bâtiment construit et habité avant 1950, les qualités particulières et le caractère propre du bâtiment doivent être protégés. Les modifications proposées doivent éviter de donner une apparence incompatible avec:				
		l'âge du bâtiment;			
		le style architectural du bâtiment.			
Article 3.2 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement du site (usages non résidentiels situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation)	Les aires de stationnement hors rue doivent, autant que possible, être aménagées sur les cours latérales et arrière.				
	Une aire de stationnement hors rue devrait être agrémentée d'arbres et/ou d'arbustes de façon à minimiser son impact visuel.				
	Les aires d'entreposage extérieur, lorsqu'autorisées, doivent être aménagées sur les parties du terrain les moins visibles de la rue.				
	Tout contenant à déchet de plus de 1 m ³ devrait être localisé, de préférence, dans la partie du terrain la moins visible de la rue.				

5- Règlement sur les PIIA



PIIA – exemple 1

- La proposition soumise devrait donc faire l'objet d'un **recommandation défavorable** dans la mesure où les caractéristiques architecturales de cet immeuble ne seraient pas respectées advenant que les travaux suggérés soient autorisés par la municipalité
- Autrement dit, la transformation proposée à ce bâtiment dénature l'esprit architectural d'origine de cet immeuble

5- Règlement sur les PIIA



PIIA – exemple 1

EXEMPLE 2

Projet d'affichage sur une rue principale

- Il s'agit d'une demande de permis d'affichage de type projetant (ou en saillie)
- La municipalité favorise ce type d'affichage sur la rue principale



O'STUDIO
STUDIO

Cafe



Handwritten graffiti in red and blue ink on a grey wall.

139E

139E



5- Règlement sur les PIIA



PIIA – exemple 2

- Pour l'analyse de ce dossier, comme nous l'avons fait avec la grille de Yamaska, continuons de jouer le jeu et utilisons cette fois-ci la grille d'analyse de la Ville de Mascouche
- Objectif :
Harmoniser l'affichage dans le noyau villageois (ou sur la rue Principale)

FEUILLET 6. ENSEIGNES

6.1- OBJECTIF : TYPE, GABARIT ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- P C** Favoriser une homogénéité des différents types d'enseignes dans l'ensemble du noyau villageois.
- P** Favoriser une intégration harmonieuse de l'enseigne au bâtiment et mettre en valeur les caractéristiques particulières du style architectural.
- C** Favoriser une intégration de l'enseigne au concept architectural afin de contribuer à la qualité paysagère du noyau villageois.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

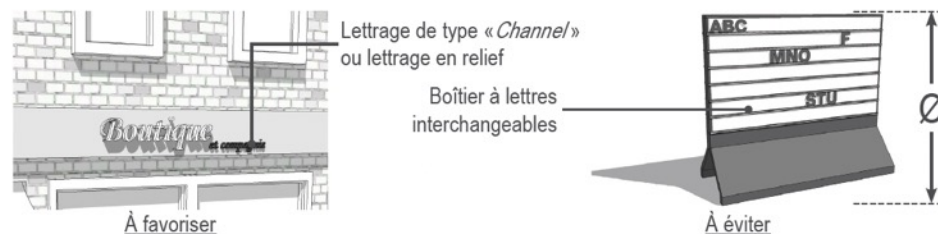
① TYPE D'ENSEIGNES

- P C** La conception d'un type d'enseigne est similaire dans l'ensemble du noyau villageois.
- P** Une enseigne de type en saillie ou sur socle est à privilégier.
- C** Une enseigne apposée à plat sur le bâtiment ou sur socle est à privilégier.
- P C** Une enseigne sur socle est à privilégier dans le cas d'une enseigne communautaire.



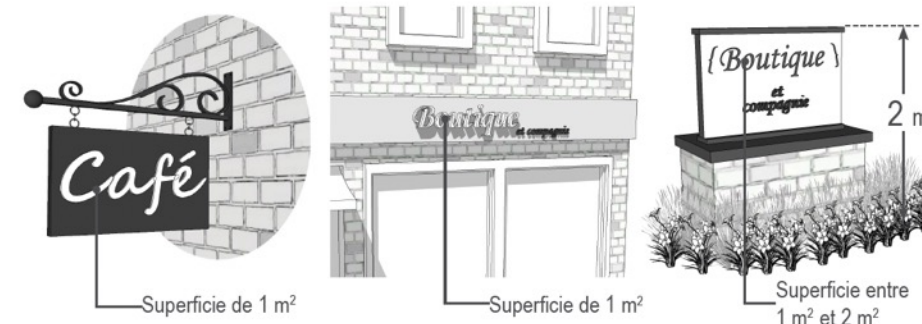
② COMPOSITION D'ENSEIGNES

- P C** Les boîtiers à lettres interchangeables sont à éviter.
- P C** Le lettrage en relief, de type « Lettre channel » ou lettrage en relief, est à favoriser.



③ GABARIT

- P C** La superficie d'une enseigne rattachée au bâtiment doit tendre vers le 1 m².
- P C** La superficie d'une enseigne détachée du bâtiment doit tendre vers le 1 m², sans toutefois dépasser le 2 m².
- P C** Une hauteur maximale de 2 m est à préconiser pour les enseignes détachées du bâtiment.



④ NOMBRE D'ENSEIGNES

- P C** Le nombre d'enseignes est réduit de façon à éviter la surabondance.

FEUILLET 6. ENSEIGNES

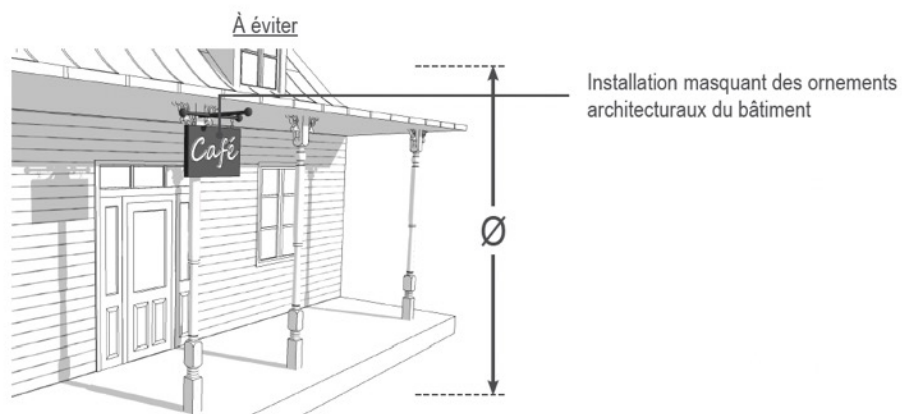
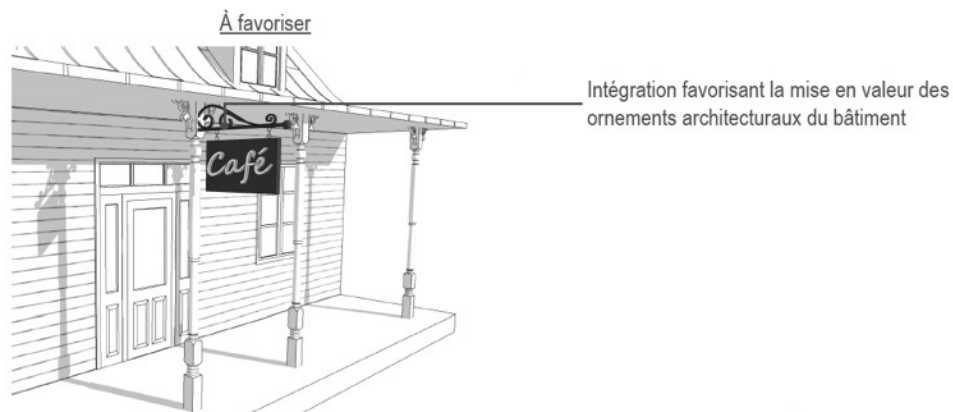
6.1- OBJECTIF : TYPE, GABARIT ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE (SUITE)

- P C** Favoriser une homogénéité des différents types d'enseignes dans l'ensemble du noyau villageois.
- P** Favoriser une intégration harmonieuse de l'enseigne au bâtiment et mettre en valeur les caractéristiques particulières du style architectural.
- C** Favoriser une intégration de l'enseigne au concept architectural afin de contribuer à la qualité paysagère du noyau villageois.

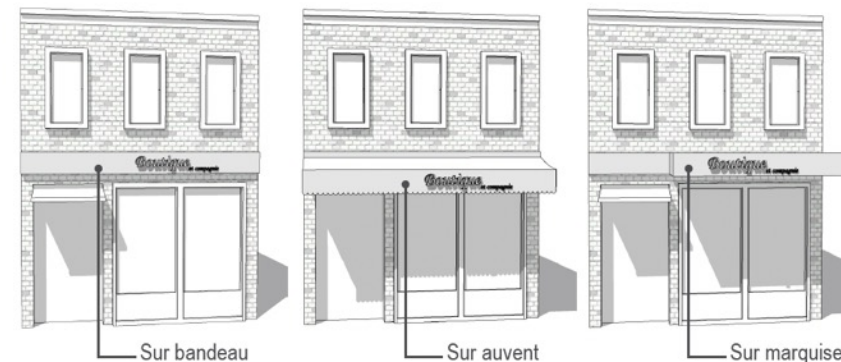
CRITÈRES D'ÉVALUATION

⑤ INTÉGRATION ARCHITECTURALE

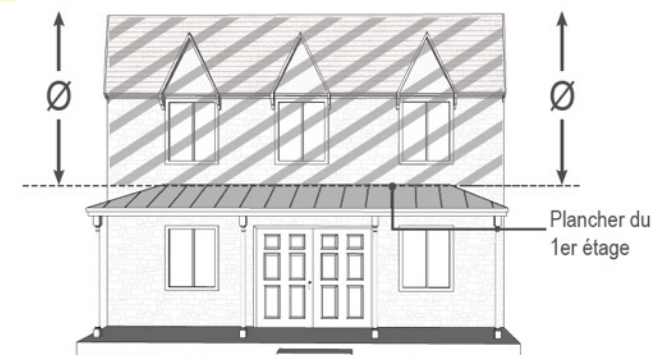
- P C** Une enseigne doit s'intégrer harmonieusement à l'endroit approprié et dicté par l'architecture du bâtiment sans masquer aucun ornement architectural ni aucune ouverture.



- C** Une enseigne attachée au bâtiment est intégrée comme une composante architecturale du bâtiment (bandeau, auvent, marquise, etc.).



- P** Une enseigne rattachée au bâtiment ne doit pas être située plus haut que le niveau de plancher du 1er étage.



FEUILLET 6. ENSEIGNES

6.2- OBJECTIF : MATÉRIAUX, ÉCLAIRAGE ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER

P C Améliorer la qualité paysagère liée à l'affichage et aux enseignes.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

① MATÉRIAUX ET STRUCTURE

P C Les matériaux pour la fabrication des enseignes sont le bois, le métal et le fer forgé qui présentent un aspect de qualité durable.

C La structure d'une enseigne doit être sobre et s'harmonise avec l'enseigne qu'elle supporte.

P L'ornementation doit être similaire à celle du bâtiment.

P C Une enseigne présente des couleurs sobres et des tons harmonisés en nombre limité.

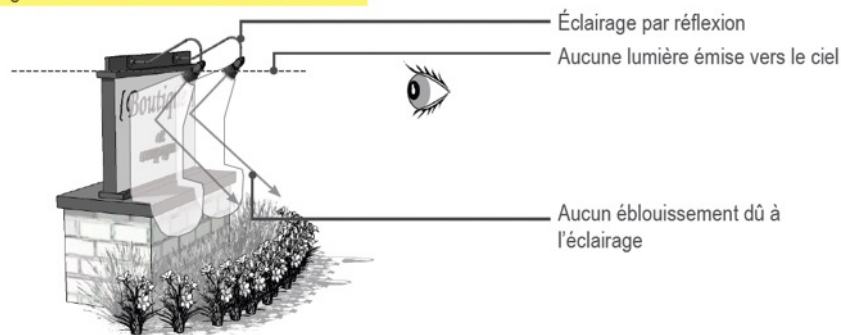


② ÉCLAIRAGE

P C L'éclairage des enseignes est sobre, orienté de manière à n'éclairer que l'enseigne sans éblouir le passant ou l'automobiliste et ne projette pas à l'extérieur du lot.

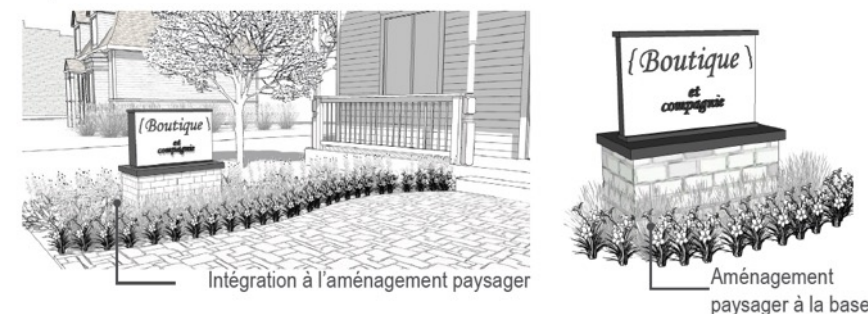
P C L'éclairage par réflexion est à favoriser, en prenant soin de ne pas projeter de lumière vers le ciel.

P C Les enseignes lumineuses et les néons sont à éviter.



③ AMÉNAGEMENT PAYSAGER

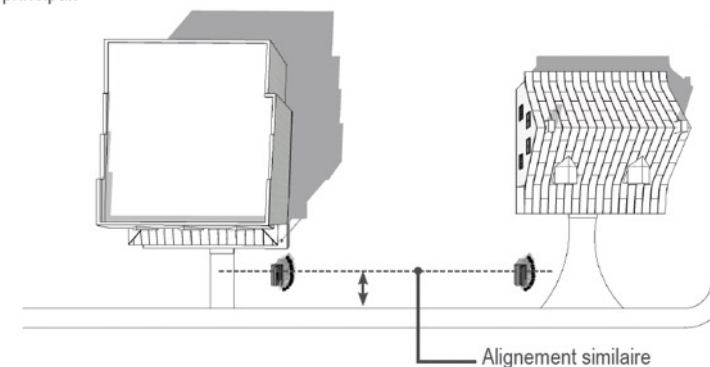
P C Une enseigne détachée du bâtiment doit faire partie intégrante de l'aménagement paysager du site ou en comprendre un à sa base d'une dimension appréciable, comprenant un jeu d'au moins deux espèces différentes.



④ IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

P C Une enseigne détachée du bâtiment conserve un alignement similaire aux autres enseignes détachées d'une même rue.

P C Une enseigne, par son implantation, ne compromet pas les perspectives visuelles vers le bâtiment principal.



5- Règlement sur les PIIA



PIIA – exemple 2

- On retrouve sur cette artère plusieurs façades commerciales dont l'affichage est de type projetant
- Le projet rencontre l'objectif et les critères du PIIA en matière d'affichage dans le secteur centre-ville et, par conséquent, la demande de permis d'affichage devrait faire ici l'objet d'une **recommandation favorable**

5- Règlement sur les PIIA

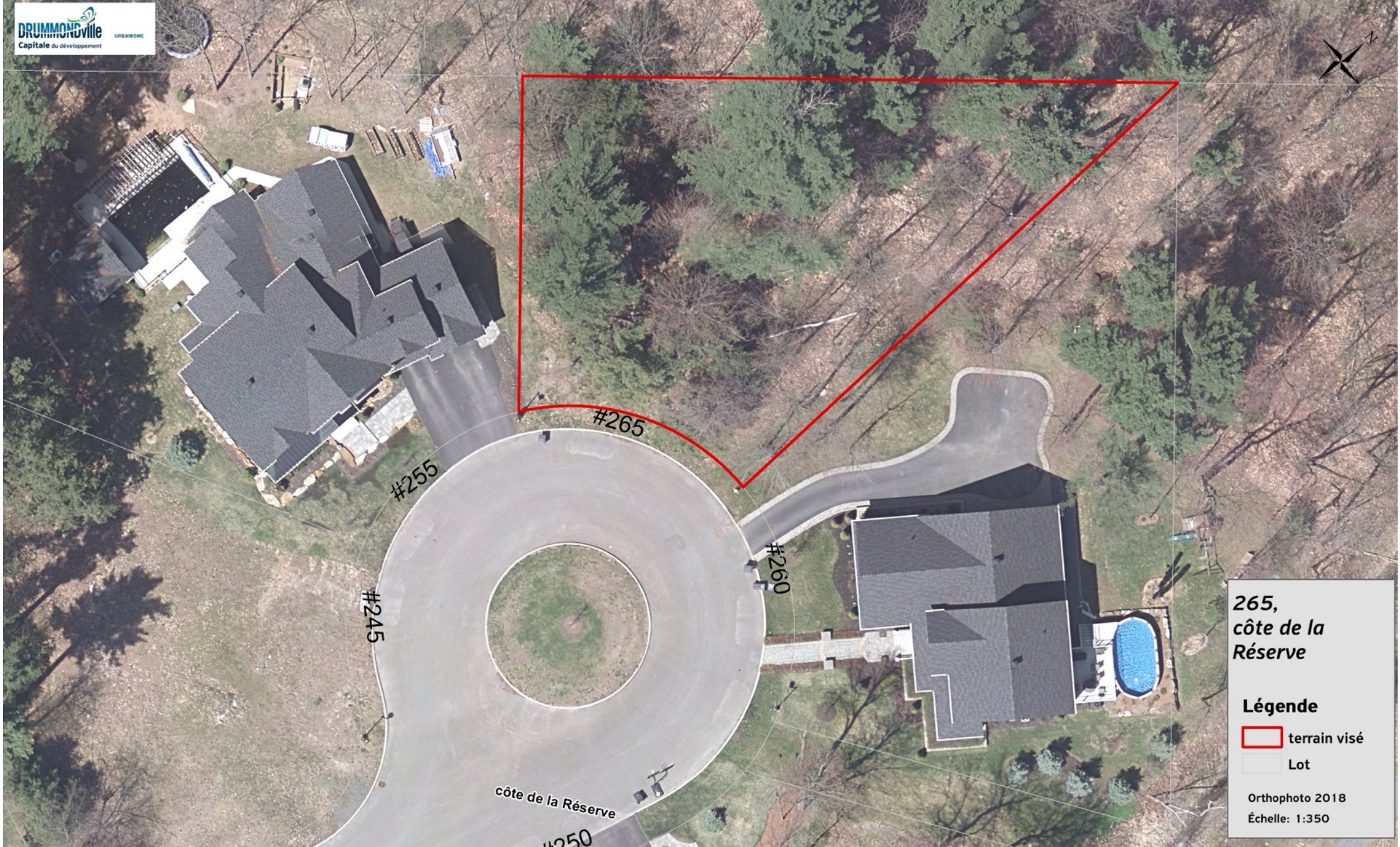


PIIA – exemple 3

EXEMPLE 3

Projet de construction d'un bâtiment unifamilial

- Il s'agit d'une demande de permis de construction d'une unifamiliale dans un quartier où presque tous les terrains sont construits
- Le projet vise un terrain vacant contigu à deux terrains construits



#255

#265

#260

#245

côte de la Réserve

#250

**265,
côte de la
Réserve**

Légende

-  terrain visé
-  Lot

Orthophoto 2018
Échelle: 1:350

Implantation



3 427 029

4 537 805
2 1 333

4 537 804

4 537 806

4 537 807

COTE R

Milieu environnant



- Pour l'analyse de ce dossier, nous utiliserons la grille d'analyse de la municipalité de Saint-Alexandre



Catégorie Implantation : Vise les projets de construction et d'agrandissement

	Généralités	Évaluation	Commentaires
1a)	Objectif		
	Proposer une implantation du bâtiment principal qui respecte le milieu d'insertion	1 2 3 N/A	
1b)	Critères		
	Le bâtiment est implanté de façon à suivre l'alignement des bâtiments voisins et la marge avant doit se situer entre les marges avant des constructions adjacentes ou avoisinantes	1 2 3 N/A	
	Le bâtiment est implanté de façon à préserver les arbres matures et en santé, notamment dans la cour avant	1 2 3 N/A	
	Une orientation de la façade parallèle à la rue est préconisée	1 2 3 N/A	

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

	Généralités	Évaluation	Commentaires
2a)	Objectif		
	Minimiser les impacts sur les propriétés voisines	1 2 3 N/A	
2b)	Critères		
	Les marges latérales doivent s'apparenter aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions du secteur ou de l'îlot ne soit pas rompu	1 2 3 N/A	
	Le niveau du terrain ne doit pas être rehaussé de façon à excéder le niveau du terrain des constructions adjacentes	1 2 3 N/A	

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

Catégorie Volumétrie et architecture : Vise les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation

	Généralités	Évaluation	Commentaires
3a)	Objectif		
	Proposer un bâtiment avec des formes et des volumes harmonieux	1 2 3 N/A	
3b)	Critères		
	Le traitement architectural du nouveau bâtiment ou de l'agrandissement permet une relation harmonieuse atténuant une différence de hauteur et de volume et du nombre d'étages en relation avec les bâtiments voisins	1 2 3 N/A	
	La largeur d'un bâtiment doit s'harmoniser avec les bâtiments voisins	1 2 3 N/A	

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

	Généralités	Évaluation	Commentaires
4a)	Objectif		
	Proposer une architecture de qualité et durable	1 2 3 N/A	
4b)	Critères		
	Le bâtiment s'inspire des styles architecturaux dominants sur le tronçon de rue	1 2 3 N/A	
	L'entrée principale du bâtiment est mise en valeur par une composition architecturale distinctive (ex. ajout d'une corniche)	1 2 3 N/A	
	Les matériaux de revêtement extérieur sont durables, de couleurs sobres et compatibles avec les bâtiments voisins	1 2 3 N/A	
	Les matériaux de revêtement extérieur et les composantes architecturales s'harmonisent entre eux , au niveau de la forme, de la texture et de la couleur	1 2 3 N/A	
	Tous les murs d'un même bâtiment visibles d'une ou plusieurs rues présentent une architecture harmonisée	1 2 3 N/A	

	Généralités	Évaluation	Commentaires
5a)	Objectif		
	Dans le cas d'un agrandissement, celui-ci représente les caractéristiques architecturales du bâtiment principal	1 2 3 N/A	
5b)	Critères		
	Le type et l'angle de la toiture d'un agrandissement sont similaires à ceux du bâtiment faisant l'objet de l'agrandissement	1 2 3 N/A	
	Les matériaux de revêtement extérieur et les ouvertures de l'agrandissement sont harmonisés à ceux du bâtiment principal	1 2 3 N/A	
	Les éléments décoratifs du bâtiment principal sont repris sur l'agrandissement	1 2 3 N/A	
	Dans le cas de l'agrandissement d'une maison à demi-niveaux (<i>split-level</i>) ou à un étage (<i>bungalow</i>), l'ajout d'un volume à l'arrière est privilégié	1 2 3 N/A	

5- Règlement sur les PIIA



PIIA – exemple 3

- Le bâtiment proposé s'intègre bien à l'environnement, tant au chapitre de la volumétrie qu'en matière de traitement architectural
- Le projet rencontre l'objectif et les critères du PIIA et devrait donc faire l'objet d'une **recommandation favorable**



5- Règlement sur les PIIA



- Les exemples traités illustrent clairement l'importance d'utiliser une méthode telle qu'une grille d'analyse afin de bien orienter la recommandation à l'égard d'une demande de permis assujettie à un règlement PIIA
- Autrement dit, on ne peut évaluer un projet en mentionnant que l'on aime cela ou pas, on doit juger un projet selon les objectifs et les critères du règlement PIIA
- Une telle approche requiert donc d'être **méthodique** et **rigoureux**

5/5 MESUREZ VOS CONNAISSANCES



Q1

Il est important que la recommandation du CCU et la décision du conseil municipal soient motivées.

Vrai ou faux?

- **Vrai.**
 - **Une telle recommandation ou décision est le fruit de réflexions collectives et a un impact sur les droits des personnes concernées. Celles-ci devraient donc être en mesure de comprendre (même si elles ne sont pas d'accord) les motifs de la décision. Ces motifs doivent reposer sur les critères énoncés par la loi ou le règlement municipal en vigueur. Dans certains cas, il est même essentiel que la décision du conseil municipal le soit. Par exemple, en matière de PIIA, la loi (art. 145.19) spécifie que la résolution du conseil désapprouvant les plans doit être motivée.**

5/5 MESUREZ VOS CONNAISSANCES



Q2

Peut-on traiter une demande de permis assujettie à un PIIA tout en traitant en parallèle une demande de dérogation mineure?

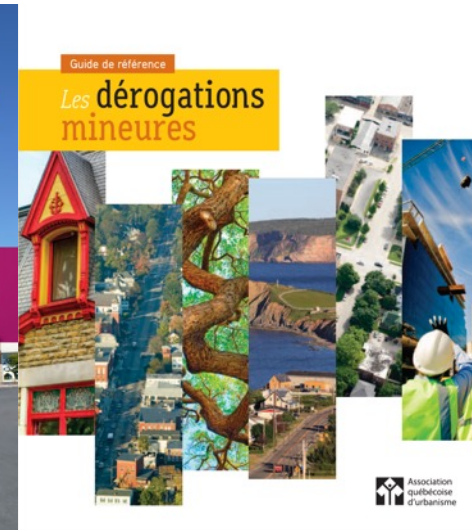
- **Légalement, il n'y a pas d'objection à ce que les deux (2) types de demandes soient traitées en parallèle par le CCU.**

SUPPLÉMENT D'INFORMATION



www.aqu.qc.ca

Guides de référence
Formations sur mesure
Webinaires
Colloques
Devenir membre



SUPPLÉMENT D'INFORMATION



Si vous avez besoin de plus d'information, ou si vous avez des questions en lien avec la formation, n'hésitez pas à nous écrire à :

info@aqu.qc.ca

Notez que l'Association n'offre pas de consultation en urbanisme. En d'autres mots, **l'AQU ne pourra pas émettre d'opinions sur des cas particuliers** que nous soumettraient un participant.



Association
québécoise
d'urbanisme

MERCI ET BON SUCCÈS!