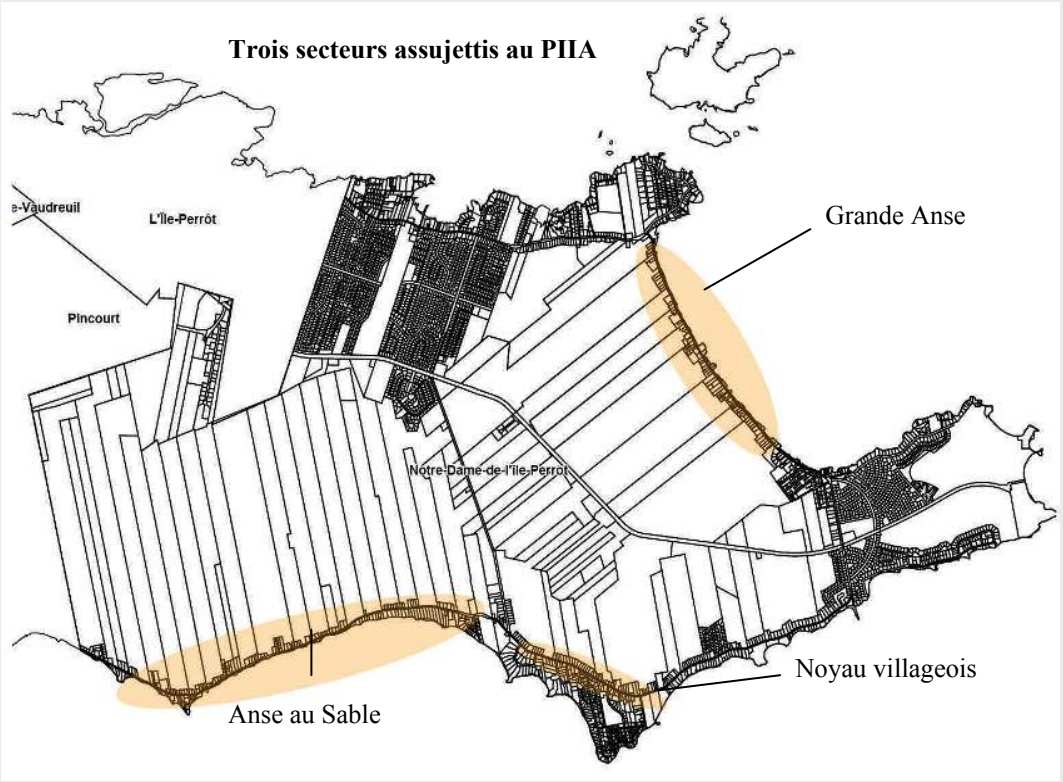
# Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Guide explicatif à l'intention des citoyens

## À l'intention des résidants du secteur de la Grande Anse




**Qu'est-ce qu'un PIIA?**

Le PIIA est un outil complémentaire d'évaluation des projets immobiliers. Il permet, à partir de critères d'évaluation qualitative, d'assurer la préservation de la qualité esthétique des quartiers.

Septembre 2012

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

# Introduction

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot est reconnue pour sa richesse patrimoniale, notamment à travers le Parc historique de la Pointe-du-Moulin ou encore l'église Sainte-Jeanne-de-Chantal, son presbytère et son cimetière.

L'architecture globale de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot doit faire honneur à ces joyaux de patrimoine, c'est pourquoi la Ville souhaite encadrer l'implantation et l'intégration des bâtiments dans plusieurs secteurs d'intérêt patrimonial à travers un PIIA.

Le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, vise en effet à définir des critères complémentaires à la réglementation d'urbanisme existante pour assurer la préservation de la qualité esthétique des quartiers.

Plusieurs secteurs ont été identifiés comme zones d'intérêt patrimonial : le **noyau villageois**, le secteur de la **Grande Anse** et le secteur de **l'Anse au Sable**.

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

# PIIA en bref

Un plan d'implantation et d'intégration architecturale est un outil permettant, à partir de **critères d'évaluation qualitative**, d'assurer la **préservation** de la qualité esthétique des quartiers.

Les objectifs généraux d'un tel plan sont les suivants :

- **Qualités d'intégration** d'un projet sur le plan architectural;
- **Degré d'homogénéité** de l'environnement immédiat;
- Contribution du bâtiment au **renforcement, au maintien ou à l'évolution** du milieu bâti;
- **Capacité** de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager.

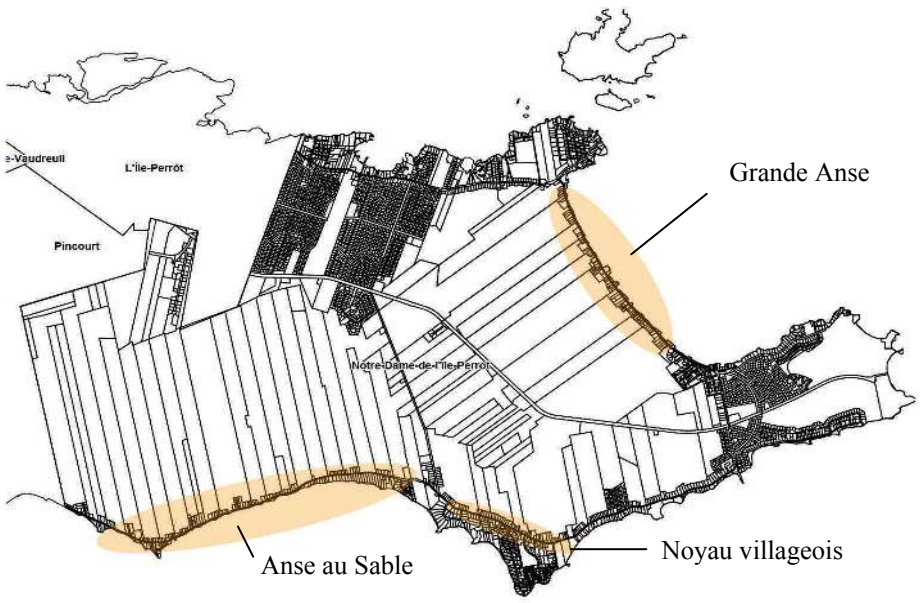
La liste détaillée des objectifs et critères d'analyse de chaque secteur ou catégorie de construction est fournie dans le présent document. Elle se retrouve également sur le site Web de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot à la section *Urbanisme, permis et inspection*. Si vous avez des questions ou souhaitez obtenir des précisions sur le PIIA, n'hésitez pas à communiquer avec la Gestion du territoire, au 514 453-4128, option 1.

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

# Secteurs assujettis au PIIA

À Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, le PIIA vise trois secteurs en particulier : le **noyau villageois**, le secteur de la **Grande Anse** et le secteur de **l'Anse au Sable**.



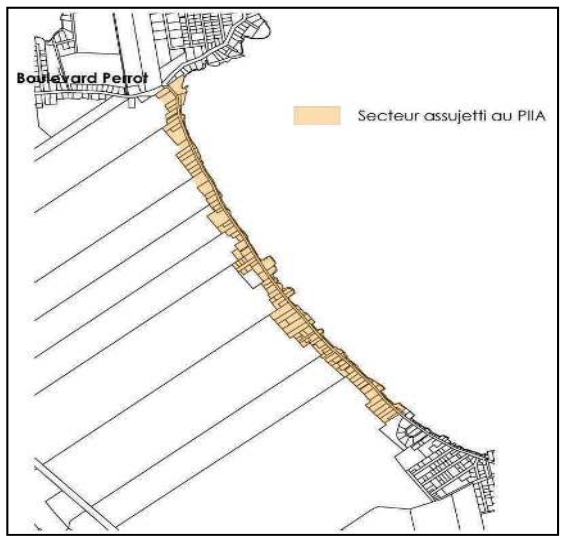

Dans les pages qui suivent, vous trouverez une description des **caractéristiques architecturales** du secteur ainsi que les **objectifs** et **critères** du PIIA qui s'appliquent spécifiquement au secteur de la **Grande Anse.**

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

# Grande Anse

Ce secteur abrite des maisons du XVIIIe siècle, dont les dimensions d'origine ne dépassaient pas les 6 mètres par 8 mètres. Il s'agit d'un secteur chargé d'histoire : ce fut le lieu de rencontre de Louis de Buade, comte de Frontenac, avec les amérindiens au début des pourparlers qui ont mené à la grande paix de Montréal.




**Types de construction assujettis au PIIA :**

- Construction d'un nouveau bâtiment principal;
- Construction d'un bâtiment accessoire détaché de 25 m² et plus;
- Modification de la forme, du gabarit, de la hauteur ou de la superficie d'un bâtiment;
- Addition ou modification des dimensions d'ouvertures (portes et fenêtres), de balcons, d'escaliers ayant un impact sur la façade du bâtiment ou sur un mur visible depuis la voie publique;
- Modification ou remplacement du matériau et/ou de la couleur du revêtement extérieur d'un bâtiment, sauf si le nouveau matériau est de même nature et/ou que la nouvelle couleur demeure dans la même teinte;
- Déplacement ou modification de l'implantation d'un bâtiment principal;
- Tout travaux relatif à l'aménagement du terrain, de type remblai ou création d'un nouvel espace de stationnement;
- Construction ou transformation des bâtiments accessoires, si visible depuis une voie publique à laquelle le terrain est adjacent.

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

# Caractéristiques architecturales du secteur

Dans le secteur, on retrouve un style architectural prépondérant : le style traditionnel québécois.

1. Pente de 45°
2. Aisselier
3. Fenêtre à battants à grand carreaux
4. Galerie couverte
5. Lucarne à pignon
6. Symétrie des ouvertures
7. Combles habités
8. Cheminées dans le prolongement du mur

Plus épisodiquement, on retrouve dans le secteur des maisons cubiques ou encore à mansarde :

1. Brisis
2. Terrasson
3. Galerie protégée par un auvent
4. Lucarne à pignon

Maison à mansarde

1. Toit à quatre versants
2. Galerie couverte
3. Symétrie des ouvertures
4. Fenêtre à guillotine
5. Platebande de briques
6. Balustrade

Maison cubique

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

# Caractéristiques architecturales (suite)

Pour le secteur de la **Grande Anse**, compte tenu de la grande proportion de maisons de style traditionnel québécois dans le secteur, les caractéristiques architecturales d'un projet à privilégier sont les suivantes :

- Les bâtiments rectangulaires de 1,5 à 2,5 étages;
- Les bâtiments cubiques à deux étages;
- Des fondations exhaussées du sol;
- Les escaliers centraux de quelques marches;
- Les balustrades en bois;
- Les toits à deux versants de pente moyenne (45°);
- Les toits à quatre versants de faible pente;
- Les mansardes;
- Des combles habités;
- Les lucarnes à pignon;
- Les galeries couvertes;
- Des ouvertures généralement rectangulaires et symétriques;
- Les fenêtres à battants et grands carreaux;
- Les fenêtres à guillotine;
- Les chambranles et ornementations sobres .

**Matériaux utilisés**

Compte tenu de la valeur patrimoniale de plusieurs maisons québécoises traditionnelles présentes dans le secteur, cette zone privilégiera particulièrement les matériaux nobles que sont la **pierre**, le **bois** et la **tôle** (pincée de préférence). Les matériaux s'y apparentant seulement sont à éviter pour préserver au mieux la valeur patrimoniale du site.

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

# Objectifs et critères

| Objectifs | Critères |
|---|---|
| Maintenir et améliorer les qualités paysagères et architecturales du secteur | • Harmoniser le bâtiment avec les styles architecturaux, dimensions et volumes avoisinants.<br>• Agencer les couleurs du bâtiment avec celles des bâtiments avoisinants.<br>• Favoriser une marge de recul semblable à celles des bâtiments avoisinants.<br>• Orienter le bâtiment principal en fonction des bâtiments avoisinants.<br>• Assurer un minimum d'impact négatif sur l'ensoleillement et la vue sur le fleuve Saint-Laurent des bâtiments existants, ainsi que sur le bruit et l'odeur à proximité du projet.<br>• Imposer la conservation de la végétation mature et une végétalisation des terrains en adéquation avec l'écosystème du secteur.<br>• Préserver la topographie naturelle.<br>• Privilégier l'aménagement d'aires de stationnements sur les côtés ou à l'arrière des bâtiments et en limiter le nombre.<br>• Privilégier un unique accès stationnaire au terrain et favoriser l'utilisation d'un revêtement naturel (graviers, stationnement végétalisé…) ou de pavé uni.<br>• Imposer l'implantation des bâtiments accessoires et équipements extérieurs en arrière du bâtiment principal.<br>• Tout lieu d'entreposage est intégré au bâtiment ou aménagé de façon à n'être ni visible depuis les voies de circulation ni des bâtiments avoisinants. |
| Assurer une harmonie architecturale | • Assurer une continuité entre les matériaux et la couleur de revêtement du bâtiment principal et des bâtiments accessoires.<br>• Utiliser un agencement de couleurs harmonieux pour les divers éléments du bâtiment (revêtement, toit, éléments architecturaux et ornementaux).<br>• Favoriser les bâtiments rectangulaires ou cubiques, de 1,5 à 2,5 étages |

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

# Objectifs et critères (suite)

| Objectifs (suite) | Critères (suite) |
|---|---|
| Mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles des bâtiments | • Respecter la symétrie et la proportion des ouvertures.<br>• Favoriser les éléments en saillie, notamment les galeries et lucarnes.<br>• Privilégier les toits à deux versants, à pente de 45°.<br>• Favoriser les boiseries et ornementations sobres. |
| Favoriser l'emploi de matériaux traditionnels | • Utiliser des matériaux de revêtement qui s'harmonisent avec le secteur, soit la pierre et le bois.<br>• Limiter les matériaux de revêtement extérieur à deux pour la façade principale du bâtiment, en excluant le toit.<br>• Privilégier la tôle traditionnelle, qu'elle soit pincée ou à baguettes pour les toits.<br>• Utiliser un seul matériau pour la toiture. |
| Mettre en valeur le patrimoine | • Éviter les matériaux de substitution.<br>• Éviter les extensions susceptibles de dénaturer le bâtiment principal.<br>• Imposer un éclairage neutre et discret, dirigé vers les bâtiments. |

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

# Demande pour construction d'un bâtiment

Lorsqu'une demande relative au PIIA a pour objet la **construction d'un bâtiment**, elle doit comprendre les renseignements et documents suivants, en trois copies :

a. Tous les renseignements et documents exigés dans une demande de permis de construction, en vertu du règlement relatif aux permis et certificats;

b. Un plan d'implantation à l'échelle du projet montrant clairement :

- Les limites de lots du terrain visé;
- Les dimensions du terrain;
- Le voisinage immédiat;
- La localisation de toute voie de circulation, réseau d'infrastructure, cours d'eau, etc.;
- Les dimensions et la localisation de toute voie de circulation, espace de stationnement extérieur, allée piétonne et terrasse;
- L'usage des terrains voisins;
- La localisation des espaces naturels à conserver, des espaces gazonnés projetés ainsi que l'aménagement du terrain projeté, y compris la localisation et hauteur des clôtures, murs ou haies;
- La localisation et les dimensions de tout bâtiment, galerie, balcon, escalier;
- Toute servitude.

c. Un minimum de quatre photos récentes du terrain dont au moins une prise depuis la rue et trois permettant de mettre en perspective le terrain avec le voisinage de part et d'autre du terrain et en face. La structure des bâtiments, leur architecture, les couleurs, matériaux utilisés et ornementations devront être clairement identifiables;

d. Une élévation montrant l'architecture de la façade projetée et son intégration aux éléments naturels et au bâti avoisinant ;

e. Une description du style ou des styles architecturaux dominants du ou des bâtiment(s) sur le terrain ;

Des documents supplémentaires devront être fournis selon la zone, comme décrits aux articles 21, 22 et 23 du *Règlement sur les PIIA*.

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

# Demande pour réparation, rénovation, transformation d'un bâtiment ou d'aménagement d'un terrain

Lorsqu'une demande relative au PIIA a pour objet la **rénovation, la transformation ou le déplacement d'un bâtiment ou l'aménagement d'un terrain**, les renseignements et documents suivants peuvent être exigés :
a. Tous les renseignements et documents exigés dans une demande de permis de construction, d'agrandissement, de lotissement ou de certificat d'autorisation;
b. Un minimum de quatre photos du ou des bâtiments du terrain visé dont au moins une prise depuis la rue et trois permettant de mettre en perspective le terrain avec le voisinage de part et d'autre du terrain et en face;
c. Un ou des plans nécessaires à la bonne compréhension de la situation actuelle et des travaux projetés montrant clairement :

- Les dimensions du terrain et la localisation de toute voie de circulation;
- La localisation, les dimensions et les matériaux de tout bâtiment existant et projeté;
- La localisation des espaces naturels à conserver, des espaces gazonnés projetés ainsi que l'aménagement du terrain projeté, y compris la localisation et hauteur des clôtures, murs ou haies.

d. Des élévations et coupes schématiques du bâtiment visé, le cas échéant, montrant l'architecture projetée de chacune des faces, les dimensions ainsi que les matériaux de revêtement extérieur et leur couleur.

Des documents supplémentaires devront être fournis selon la zone, comme décrits aux articles 21, 22 et 23 du *Règlement sur les PIIA*.

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

# Cheminement d'une demande d'approbation

**Dépôt de la demande**

1. Lorsqu'une demande de permis ou de certificat a pour objet un ouvrage assujetti au règlement sur les PIIA, le responsable désigné doit en informer le requérant, lui faire part des objectifs, des critères visés, et lui transmettre les règlements et le formulaire de demande de PIIA.
2. Le responsable désigné peut dans certains cas, avec l'accord du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), n'exiger qu'une partie des renseignements et documents à l' article 13.
3. Une fois la demande déposée à la Ville, le responsable désigné vérifie la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme et au présent règlement et suggère au requérant les modifications à apporter pour rendre la demande conforme s'il y a lieu.
4. Suite à la réception d'une demande complète, incluant l'ensemble des documents exigés, et conformément aux règlements d'urbanisme, le responsable désigné transmet la demande au CCU dans un délai de trente (30) jours.

**Étude de la demande par le CCU**

5. Saisi d'une demande, le Comité l'étudie à la prochaine séance prévue. Il peut entendre les représentations du responsable désigné, du promoteur et de tout autre intéressé. Il peut aussi visiter les lieux et demander des avis à des personnes qualifiées.

**Avis du comité**

6. Le Comité doit formuler une recommandation écrite et motivée au conseil municipal. Les motifs doivent se fonder sur les objectifs et les critères du présent règlement, de même que sur les dispositions du Plan d'urbanisme de la Ville.

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

# Cheminement d'une demande d'approbation (suite)

**Décision du conseil municipal**

7. Pour être valide, la proposition de travaux doit recevoir l'approbation du conseil municipal qui prend avis du CCU. Cette approbation est donnée par résolution votée à la majorité des voix.
8. Pour rendre sa décision, le conseil municipal doit considérer les objectifs et les critères du présent règlement, de même que les dispositions du Plan d'urbanisme de la Ville.
9. En aucun temps cependant, il ne doit prendre en considération le fait que l'objet de la demande soit en tout ou en partie réalisé. Le conseil municipal peut soumettre la proposition de travaux à une consultation publique selon les modalités prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).
10. Il peut également exiger, comme condition d'approbation de la proposition de travaux, que le requérant prenne à sa charge le coût de certains éléments de la proposition, notamment celui des infrastructures ou des équipements, ou qu'il réalise son projet dans un délai fixé.
11. La résolution désapprouvant une proposition doit être motivée.

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot