



# Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) secteur Pincourt

**Consultation publique**

8 mai 2023

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



**Consultation publique = Réglementation**  
Activité concernant les modifications réglementaires



# Localisation

- Arrondissement de La Haute-Charles
- Quartier Des Châtel
- Terrain localisé au nord de la rue Pincourt
- Ancienne emprise de la ligne électrique d'Hydro-Québec



# Contexte d'insertion

- Terrain autrefois occupé par la ligne hydro-électrique.
- Terrain entouré par des bâtiments résidentiels de faible densité.
- Artère principale : rue Pincourt.



# Présentation du projet

## Construction d'un projet résidentiel de 76 lots (96 logements)

- Logement unifamilial ou jumelé



# Modifications réglementaires



# Modifications réglementaires

## **Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à l'assujettissement de certaines catégories de travaux dans les zones 64202Ha et 64203Ha à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale, R.C.A.6V.Q. 330**

- Projet de développement conforme au Règlement d'urbanisme
- Le règlement sur les PIIA ne contient pas des dispositions susceptibles d'approbation référendaire



## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

### Normes proposées (projet de règlement)

La **délivrance d’un permis** de construction ou d’un **certificat d’autorisation** à l’égard d’un lot situé dans la zone 64202Ha ou 64203Ha

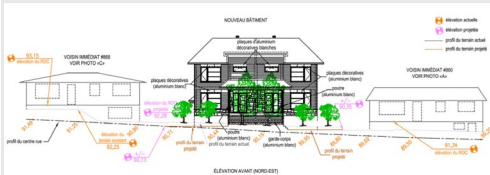
- 1° La construction d’un **bâtiment principal**;
  - 2° l’aménagement d’une nouvelle **aire de stationnement** extérieure, incluant une allée d’accès;
  - 3° la réalisation de travaux de **modification** de la **pente ou du niveau d’un terrain** ou de travaux de **remblai ou de déblai** d’une épaisseur de plus de 30 centimètres, lorsqu’ils sont réalisés dans le cadre de travaux visés au paragraphe 1° ou 2°.
- Seuls les travaux réalisés en bordure d’une rue dont la cession à la ville a eu lieu **depuis moins de cinq ans sont visés**.



## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

### Normes proposées (projet de règlement)

#### Documents requis



1° Un plan en **coupe transversale et longitudinale** indiquant la pente du terrain et son niveau naturel sur le lot visé et sur les lots voisins;

2° un relevé de la **hauteur du plancher du rez-de-chaussée** des bâtiments principaux voisins, exprimé en altitude absolue;

3° le cas échéant, un **plan de nivellement du terrain** qui illustre, en altitude absolue, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment principal par rapport au niveau du centre de la rue située du côté de sa façade principale, de même que les différents niveaux de sol projetés du lot visé par rapport à ceux des lots voisins;

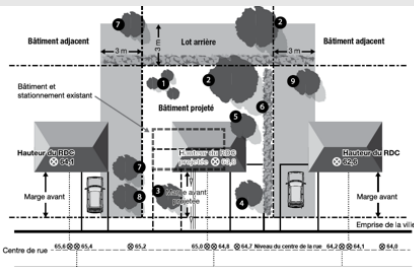
# Modifications réglementaires



## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

### Normes proposées (projet de règlement)

#### Documents requis



4° un plan de **l’aménagement projeté** du terrain;

5° un plan de **gestion des eaux pluviales** incluant la description et la délimitation des axes d’écoulement projetés des eaux pluviales;

6° l’emplacement des **services d’utilité publique**;

7° un plan des **élévations ou des perspectives** du bâtiment à construire;

8° un plan qui illustre **l’implantation des équipements et aménagements accessoires** au bâtiment principal;

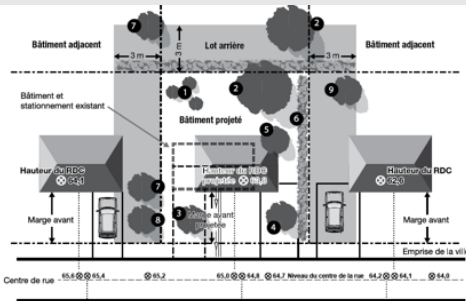
# Modifications réglementaires



## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

### Normes proposées (projet de règlement)

**Objectifs** particuliers à la construction d’un bâtiment principal



1° Viser la conception d’un bâtiment **adapté à la topographie naturelle du terrain et qui tient compte du niveau des terrains voisins** ainsi que des bâtiments principaux existants et à construire;

2° prévoir, au moment de déterminer l’implantation du bâtiment, **la possibilité d’aménager des espaces extérieurs viables**, qui offrent des surfaces suffisantes pour l’implantation des constructions accessoires usuelles et l’entreposage de la neige sur le terrain;

3° favoriser une implantation du bâtiment qui **préserve autant que possible la végétation naturelle présente sur le terrain** et qui maximise la percolation et l’infiltration des eaux pluviales et de ruissellement à même le lot à construire;

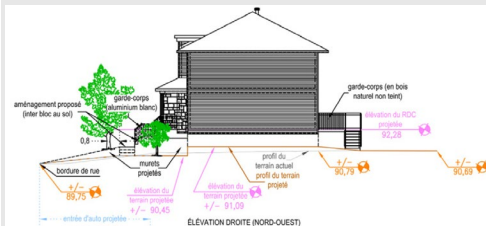
4° assurer une intégration harmonieuse d’un bâtiment à **construire avec le milieu bâti environnant et promouvoir une architecture de grande qualité**, tant dans le traitement que dans le choix des matériaux.



## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

### Normes proposées (projet de règlement)

**Critères** particuliers à la construction d’un bâtiment principal



1° Démontrer que l'implantation du bâtiment **n'occasionne pas** de travaux de **remblai ou de déblai importants** par rapport au niveau naturel du terrain et qu'elle respecte la topographie du milieu;

2° favoriser la conception d'un bâtiment dont les **formes, le gabarit et la volumétrie minimisent la nécessité de modifier la topographie naturelle du terrain;**

3° minimiser la **différence de hauteur entre le plancher du rez-de-chaussée** du bâtiment principal et le **niveau du centre de la rue** située du côté de la façade principale;



## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

### Normes proposées (projet de règlement)

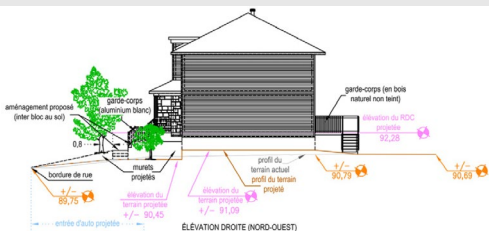
**Critères** particuliers à la construction d’un bâtiment principal

4° ajuster la **hauteur du plancher du rez-de-chaussée** du bâtiment principal avec celle des bâtiments principaux voisins de manière à **éviter les écarts importants**;

5° prévoir l'**aménagement des entrées du bâtiment principal** et d'une construction accessoire attachée à celui-ci, tel qu'un garage ou un balcon, **le plus près possible du niveau naturel du terrain**;

6° au moment de déterminer l'implantation du bâtiment, prévoir suffisamment d'**espace en cour avant ou latérale** pour permettre l'**aménagement d'une aire de stationnement**;

7° prévoir un **espace suffisant en cour avant** pour l'entreposage de la **neige**;



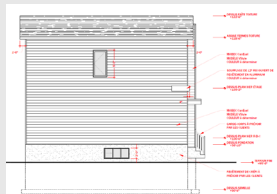
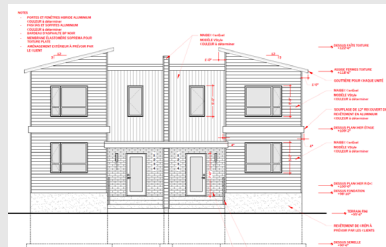
# Modifications réglementaires



## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

### Normes proposées (projet de règlement)

**Critères** particuliers à la construction d’un bâtiment principal



8° favoriser la **préservation du drainage naturel** du terrain, notamment en maximisant la conservation d’espaces naturels;

9° préconiser un traitement architectural des façades du bâtiment principal qui **contribue à créer un rythme** par rapport aux façades voisines ainsi qu’une signature distinctive pour chaque bâtiment;

10° privilégier l’**utilisation de maçonnerie comme principal matériau** de revêtement extérieur sur une façade du bâtiment principal et l’agencer avec un nombre restreint de matériaux pour l’ensemble des autres éléments qui composent cette façade. Assurer que les couleurs choisies pour les portes et fenêtres contribuent à l’**harmonie de l’ensemble**;

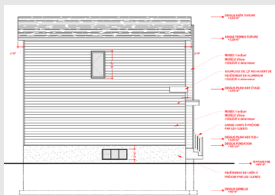
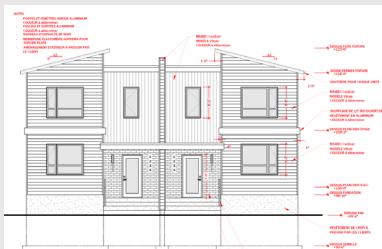




## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

### Normes proposées (projet de règlement)

**Critères** particuliers à la construction d’un bâtiment principal



11° assurer, à l’égard d’une **façade secondaire**, un **traitement architectural similaire à celui de la façade principale**, notamment en y aménageant des ouvertures et en privilégiant l’utilisation d’une variété de matériaux de revêtement utilisés pour la façade principale;

12° harmoniser la **hauteur du bâtiment principal** avec celle des bâtiments principaux voisins;

13° privilégier, pour le corps principal du bâtiment, une **toiture en pente douce** qui s’harmonise avec les toitures voisines. Éviter la succession de bâtiments présentant des toitures de pentes et d’angles différents;

14° positionner **les entrées** du bâtiment principal de manière à **éviter** qu’une construction ou un aménagement accessoire **empiète sur la superficie du terrain destinée à l’aménagement d’une aire de stationnement**, à une aire d’entreposage de la neige ou à un espace naturel à conserver.

# Modifications réglementaires



## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

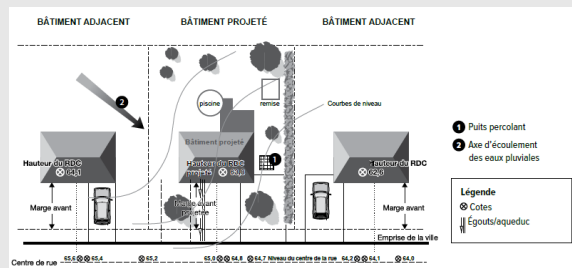
### Normes proposées (projet de règlement)

Objectifs particuliers à l’aménagement d’une nouvelle aire de **stationnement extérieure**, aux travaux de modification de la **pente ou du niveau d’un terrain** et aux travaux de **remblai ou de déblai** d’une épaisseur de plus de 30 centimètres

1° Viser la conception d’une **aire de stationnement adaptée** à la topographie naturelle du terrain;

2° minimiser les **modifications à la topographie naturelle** du terrain et au drainage des **eaux pluviales et de ruissellement**;

3° assurer la **gestion des eaux de ruissellement** à même le lot.





## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

### Normes proposées (projet de règlement)

Critères particuliers à l’aménagement d’une nouvelle aire de **stationnement extérieure**, aux travaux de modification de la **pente ou du niveau d’un terrain** et aux travaux de **remblai ou de déblai** d’une épaisseur de plus de 30 centimètres

- 1° Privilégier l’aménagement d’une aire de stationnement qui permet le **stationnement des automobiles l’une derrière l’autre plutôt que côte à côte** de manière à laisser suffisamment d’espace en cour avant pour l’entreposage de **la neige** et l’aménagement d’**espaces végétalisés**.
- 2° lorsque le sol doit être stabilisé, privilégier **l’aménagement d’un talus** plutôt que la construction d’un mur de soutènement;
- 3° lorsqu’un talus doit être aménagé, favoriser la **stabilisation** de celui-ci par de la **végétation et des plantations**, à moins que la nécessité de mettre en place des mesures de contrôle mécanique ne soit démontrée;

# Modifications réglementaires



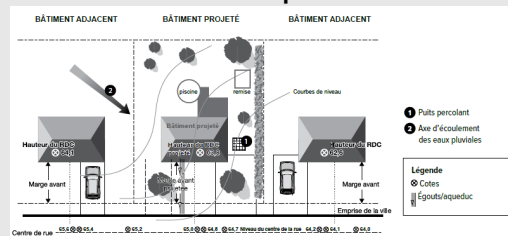
## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

### Normes proposées (projet de règlement)

Critères particuliers à l’aménagement d’une nouvelle aire de **stationnement extérieure**, aux travaux de modification de la **pente ou du niveau d’un terrain** et aux travaux de **remblai ou de déblai** d’une épaisseur de plus de 30 centimètres

4° lorsqu’un **mur de soutènement** doit être aménagé, **adapter** sa conception à la topographie naturelle du terrain;

5° prévoir sur le terrain des mesures de **préservation du drainage naturel** et des **aménagements destinés au captage et à la gestion** des eaux pluviales et de ruissellement, comme la plantation d’arbres et d’arbustes indigènes et l’aménagement d’un jardin de pluie, d’un puits percolant ou d’un baril de récupération des eaux de pluie.



# Modifications réglementaires

## Renseignements complémentaires

- Plusieurs séances d'information ont déjà eu lieu afin de présenter le projet d'ouverture de rue.
- La nouvelle réglementation ne touche pas les bâtiments existants d'aucune façon.

# Résumé des modifications réglementaires

## Globalement, les modifications proposées concernent :

- L'assujettissement à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale, la délivrance d'un permis ou d'un certificat pour ces zones, à l'égard des catégories de travaux suivantes, lorsque ceux-ci sont réalisés en bordure **d'une rue** dont la cession à la ville a eu lieu depuis **moins de cinq ans** :
  - la construction d'un **bâtiment principal**;
  - l'aménagement d'une nouvelle **aire de stationnement** extérieure et, lorsqu'ils surviennent dans le cadre de travaux visés;
  - la réalisation de travaux de modification de la **pente ou du niveau** d'un terrain ainsi que les travaux de **remblai ou de déblai** d'une épaisseur de plus de 30 centimètres.
- Le contenu minimal des plans qui devront accompagner une demande d'approbation.

# Prochaines étapes

Étape	Date (2023)
Consultation publique	8 mai
Demande d'opinion au conseil de quartier	8 mai
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	19 juin
Entrée en vigueur du règlement	± 7 juillet

**Merci!**