

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

Certains types de projets et secteurs de la Ville sont soumis à un processus d'évaluation et d'approbation d'un **plan d'implantation et d'intégration architecturale**, communément appelé **PIIA**. Cette pratique permet de procéder à l'évaluation des projets selon des critères qualitatifs et non uniquement à partir de normes strictes. Cette approche plus souple d'évaluation des projets favorise la recherche de solutions novatrices dans un échange ouvert entre la municipalité et les citoyens et promoteurs.

L'approche est particulièrement appropriée lorsqu'il s'agit de régir les aménagements et les constructions dans les zones sensibles du territoire, que ce soit en milieu urbain où l'intérêt est d'ordre architectural ou urbanistique, ou en milieu naturel où l'intérêt sera porté sur le respect des composantes environnementales du territoire.

Par exemple, en bordure d'une route champêtre ou panoramique, la Ville de Bromont porte une attention particulière à la préservation de la qualité des paysages et des panoramas. De même, à l'intérieur de la zone patrimoniale de la rue Shefford, l'intérêt est à la conservation des caractéristiques architecturales patrimoniales des bâtiments.

Source : [http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen\\_outi\\_regl\\_impl.asp](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_impl.asp)

---

## Zones et projets soumis à un PIIA

Le règlement sur les PIIA s'applique à la fois à certains types de projets et à certains secteurs du territoire. Il s'agit principalement de projets ayant un impact potentiel sur l'aménagement du territoire et les paysages de la municipalité. Les projets visés sont les suivants :

- Projet de lotissement de 3 lots ou plus ;
- Projet résidentiel intégré et projet d'habitation de 8 logements et plus;
- Projet commercial, industriel ou communautaire;
- Terrain de stationnement de 10 cases et plus;
- Territoires d'intérêt patrimonial\* (nouvelle construction, modification extérieure, aménagement extérieur, enseigne);
- Tour de télécommunication ;
- Coupe d'arbres et coupe forestière;
- Construction en bordure d'une route champêtre ou panoramique\*\* ;
- Centre de santé et centre de croissance personnelle ;
- Usage récréatif ;
- Habitations unifamiliales isolées ayant un toit plat.

\* Territoire d'intérêt patrimonial : ce territoire correspond à la zone patrimoniale de la rue Shefford. Voir la [charte](#) des couleurs et détails architecturaux de cette zone.

### Routes champêtres :

- le chemin du lac Gale;
- la rue Gaspé à partir de la rue Cooley jusqu'au chemin Magog;
- le chemin Huntingdon à partir de la rue Deux-Montagnes vers le chemin Rumsby;
- le chemin Rumsby;
- le chemin Compton;
- le chemin Granby (de Pierre-Laporte à la Rivière Yamaska)

### Routes panoramiques :

- la rue Gaspé, à partir du chemin Magog jusqu'au boulevard Pierre-Laporte;
- le chemin Magog;
- le chemin Miltimore;
- le chemin Huntington entre le boulevard de Bromont et la rue Deux-Montagnes;
- le boulevard de Bromont à partir du chemin Huntington vers le rang Brome;
- la rue Champlain.
- le chemin Sanborn

Quant aux secteurs visés, il s'agit de zones où un encadrement supérieur est souhaité afin d'assurer une insertion harmonieuse des projets à des milieux sensibles ou à des espaces à consolider. Les projets d'affichage à l'intérieur de ces zones sont également soumis au PIIA. Les secteurs assujettis au règlement de PIIA sont démontrés au [plan suivant](#).

## **LIEN VERS LE PLAN PIIA**

---

### **Procédure et cheminement d'une demande**

1. Dépôt d'une demande avec les documents requis selon les dates fixées par la municipalité\*
2. Ouverture dossier, signature et acquittement des frais
3. Analyse de la demande par le service d'urbanisme (vérification de la conformité au règlement de zonage)
4. Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
5. Recommandation du CCU au conseil municipal
6. Approbation ou refus de la demande par le conseil municipal\*\*

\* Voir calendrier du CCU en vigueur.

\*\* Si la demande est refusée par le conseil, une nouvelle demande avec modifications peut être soumise au CCU. Suite à l'approbation du PIIA, une demande de permis doit être déposée au service d'urbanisme. Le permis sera délivré une fois la demande complète et conforme.

**Nous vous encourageons à planifier votre projet en tenant compte des délais de traitement relatifs aux procédures administratives d'une demande de PIIA.**

---

## **Documents et renseignements à fournir**

Toute demande d'approbation d'un PIIA doit comprendre, selon le type de projet, les renseignements et documents suivants :

### **1- RENSEIGNEMENTS GENERAUX:**

- les coordonnées du propriétaire et des professionnels retenus pour l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale ;
- une lettre décrivant le projet et justifiant la demande ;
- une évaluation du coût du projet ;
- le phasage et le calendrier d'exécution.

### **2- POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT :**

- Un **plan projet de lotissement** pour les projets mineurs de lotissement ;
- Un **plan image** pour les projets majeurs de lotissement et projets intégrés ;
- Le tracé des rues, en indiquant la largeur ainsi que les pentes projetées ;
- Toute servitude existante ou projetée ;
- La topographie du terrain existant avec les courbes de niveau d'au plus 2 mètres, en identifiant clairement les zones où les pentes sont de 25% et plus ;
- L'emplacement des lacs et cours d'eau existants ;
- L'emplacement des boisés et des arbres matures isolés ;
- La localisation des parcs et réseaux récréatifs projetés et la nature des sols et du terrain visés;
- Les raccordements prévus aux services d'aqueduc et d'égout et d'utilité publique
- Toute autre information jugée nécessaire pour vérifier la conformité du projet aux normes et critères de la municipalité.

### **3- POUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION OU UN AGRANDISSEMENT:**

- Un **plan d'implantation** montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
  - ses limites et ses dimensions ;
  - toute construction existante ou projetée (caractéristiques de l'ensemble des façades) ;
  - la distance entre toute construction existante ou projetée et une limite de l'emplacement ;
  - tout accès véhiculaire à la voie publique et sa largeur, de même que la distance le séparant de l'accès le plus près, d'une limite de l'emplacement et d'une rue transversale ;
  - les voies nécessaires pour les véhicules d'urgence ;
  - tout espace de stationnement extérieur avec indication des dimensions des cases de stationnement, du nombre de cases par sections et du nombre total de cases ;
  - toute allée de circulation, incluant une allée de circulation commune à plus d'un emplacement, et sa largeur ;
- Un plan concept d'aménagement paysager avec le bordereau de plantation ;
- Une **perspective en couleur** du bâtiment ou une élévation couleur de sa façade principale ;
- Des **photos du site** du projet ;
- Des **échantillons des couleurs et matériaux** de revêtements extérieurs proposés ;

### **3.1 - Dans le cas d'un projet de développement de trois lots et plus ou de tout projet jugé majeur par le directeur de l'urbanisme :**

En plus des documents exigés pour une nouvelle construction :

- Le tracé des rues, en indiquant la largeur ainsi que les pentes projetées
- Toute servitude existante ou projetée
- La topographie du terrain existant avec les courbes de niveau d'au plus 2 mètres, en identifiant clairement les zones où les pentes sont de 25% et plus ;
- L'emplacement des lacs, milieux humides et cours d'eau existants ;
- L'emplacement des boisés et des arbres matures isolés ;
- La localisation des parcs et réseaux récréatifs projetés et la nature des sols et du terrain visés;
- Les raccordements prévus aux services d'aqueduc et d'égoût et d'utilité publique ;
- Un **plan concept d'aménagement paysager** préparé par un architecte-paysagiste accrédité montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
  - les végétaux existants et projetés (incluant le bordereau plantation);
  - les clôtures, murets et haies ;
  - les trottoirs et allées de circulation piétonnes ;

- les zones tampons et écrans de végétation ;
  - l'emplacement prévu pour les ordures ménagères, les matières recyclables et les matières compostables;
  - l'emplacement des boîtes postales ;
  - l'emplacement des luminaires extérieurs ;
  - l'emplacement pour une enseigne projetée, si applicable.
- Toute autre information jugée nécessaire pour vérifier la conformité du projet aux normes et critères de la municipalité.

#### **4- POUR DES TRAVAUX MODIFIANT L'APPARENCE EXTERIEURE DU BATIMENT :**

- Des **photos de chaque façade** faisant l'objet de travaux avec une description détaillée des modifications proposées ;
- Des **photos des bâtiments voisins** ;
- Des **échantillons des couleurs et matériaux** de revêtements extérieurs proposés ;

#### **5- POUR UNE ENSEIGNE :**

- Un **plan couleur** de l'enseigne indiquant ses dimensions, les matériaux utilisés, les dimensions du lettrage, le mode d'éclairage;
- Un **plan montrant l'endroit** où l'enseigne sera installée;
- Une **photo du bâtiment** montrant l'emplacement de l'enseigne (à l'échelle) sur le bâtiment;

#### **6- POUR LA COUPE D'ARBRES :**

- **Les espèces** des arbres à abattre;
- Les **motifs** justifiant l'obligation d'abattre l'arbre.

#### **DANS LE CAS D'UNE COUPE FORESTIÈRE :**

- un **rapport** préparé par un ingénieur forestier ou un diplômé en technologie forestière démontrant que les travaux prévus rencontrent les objectifs et les critères applicables **ou un permis d'intervention** accompagné de tout document émis ou préparé dans le cadre de la demande de ce permis, de même que des conditions s'y rattachant, le cas échéant ;
- Pour toute **coupe à blanc** ; un rapport préparé par un **agronome** démontrant le potentiel agricole du sol sur lequel la coupe est prévue.

**La Ville peut également exiger tout autre plan ou document jugé pertinent à l'analyse de la demande.**

---

## **Coût**

**LIEN VERS LE RÈGLEMENT DE TARIFICATION EN VIGUEUR. (URBANISME)**

---

## **Fiches - PIIA**

Les fiches qui suivent présentent les objectifs à respecter et les critères d'évaluation de chaque type de PIIA.

- Projet de lotissement de 3 lots ou plus
- Projet résidentiel intégré et projet d'habitation de 8 logements et plus
- Projet commercial, industriel ou communautaire
- Terrain de stationnement de 10 cases et plus
- Territoires d'intérêt patrimonial
- Tour de télécommunication
- Coupes d'arbres et coupe forestière
- Construction en bordure d'une route champêtre ou panoramique
- Centre de santé et centre de croissance personnelle
- Usage récréatif
- Habitations unifamiliales isolées ayant un toit plat
- Noyau Villageois
- Affichage zones C01-101, C04-469
- Affichage zones I05-506, I05-512, I05-514

### **Plan des territoires assujetti au PIIA**

[Annexe A - Territoires assujettis au PIIA](#)