

Cheminement d'un projet (uni-bi-tri familial) assujetti à l'analyse du PIIA jusqu'au permis

Approbation d'un projet par PIIA

Règlement REG-361 sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Objectif : Vise à obtenir **une approbation** du projet par **Résolution du conseil municipal** en vue d'obtenir un permis de construction.

- Une évaluation et une analyse du projet sont effectuées en fonction d'objectifs et de critères d'analyse basés sur le secteur d'insertion en considérant les particularités du milieu pour s'assurer que le projet permette de bien s'intégrer et s'harmoniser avec le voisinage existant.

Documents requis :

- **Plans et informations préliminaires** assez avancés, sans être des plans pour construction : plan d'implantation, élévations des façades et plans de plancher type, visuel couleur ou 3D, détail des matériaux proposés, proportion des matériaux %, plan d'aménagement paysager (arbres) et niveaux terrains projetés, etc.;
- La liste des documents requis figure à l'endos des formulaires de demande PIIA.

Émission d'un permis de construction

Règlement REG-363 sur les Permis et certificats

Objectif : Vise à obtenir un **permis de construction** afin de pouvoir débuter les travaux de construction (nouvelle construction, agrandissement ou rénovation).

Document requis :

- **Plans et informations pour construction** : La liste des documents requis généraux figure à l'endos des formulaires de permis (plan d'implantation, plans intérieurs, élévations des façades, plan de structure, plans des niveaux terrains et drainage, plans par ingénieurs, plan d'aménagement paysager, formulaire redevances REM, etc.);
- Des documents complémentaires pourraient être exigés afin de compléter l'analyse;
- Documents détaillés incluant les conditions du CCU à respecter, s'il-y-a lieu;
- Plans et informations à fournir suivant le permis de construction : plan de montage, rapport de compaction, certificat de localisation après travaux, etc.

Attention : Une approbation d'un projet par PIIA ne donne pas droit automatiquement à un permis de construction. Une demande de permis doit être déposée puis analysée.

Planification

Réception d'une demande d'analyse PIIA

- avec les documents requis – délai d'au moins 4 à 6 semaines avant la séance du CCU visée.

Analyse de la demande par les techniciens et conseillers en urbanisme

- Modifications aux plans par le requérant, si requis pour satisfaire :
 - les objectifs et critères du PIIA (on trouve même des illustrations dans le PIIA pour mieux expliquer);
 - aux normes des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, matières résiduelles, RCI, etc.);
 - une analyse **préliminaire** est faite pour valider si enjeux majeurs au *Code de construction du Québec*, mais davantage analysée à l'étape du permis de construction considérant les plans souvent préliminaires.

Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)

- Le comité fait une recommandation, favorable ou défavorable, au conseil municipal.

Présentation au conseil municipal

- Le mois suivant la séance du CCU, adoption d'une **Résolution pour approuver ou refuser le projet**.

Suivi du CCU et du conseil au requérant

- Envoi par courriel des résolutions du CCU et conseil + formulaires pour demandes de permis de construction lorsqu'approuvés.

Si refus du projet

Permis et inspections

Réception de la demande de permis

- Doit s'assurer d'avoir une résolution favorable du conseil pour le PIIA et que la date de validité est en vigueur;
- Validation préliminaire que l'ensemble des documents requis généraux sont déposés (sans analyse de conformité ou particularités);
- Transfert du dossier vers l'équipe d'inspecteurs en bâtiments responsable.

Analyse de la demande de permis

- Validation et analyse en détail que l'ensemble des documents requis pour l'analyse technique ont été fournis;
- Validation si permis additionnels doivent être exigés en fonction du projet (raccordement infrastructures, démolition, abattage d'arbres, lotissement, occupation domaine public, autorisation du ministère (MTQ, Environnement, Culture, REM, etc.));
- Validation du respect des conditions exigées par le CCU et conseil, liées au PIIA;
- Validation de la réglementation municipale (zonage, construction, matières résiduelles, RCI, etc.);
- Validation de la conformité avec le *Code national du bâtiment du Québec* et autres lois et codes applicables;
- Échanges avec le requérant si ajustements techniques aux plans, informations manquantes ou additionnelles requis;
- Avisé le requérant que le permis est prêt.

Délivrance du permis

- Perception complète, incluant les frais divers (compteur d'eau, bacs matières résiduelles, redevances, frais de parcs, etc.) et les dépôts (domaine public, garanties financières);
- Signature d'engagement à respecter le permis incluant ses conditions;
- Délivrance du permis.