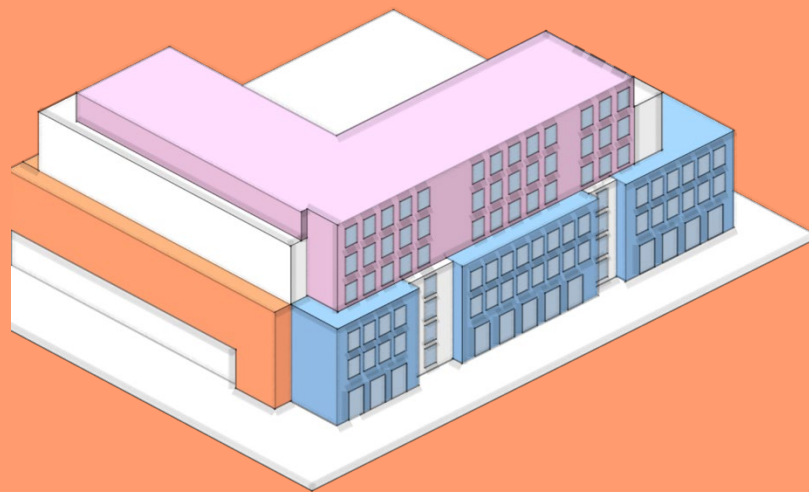
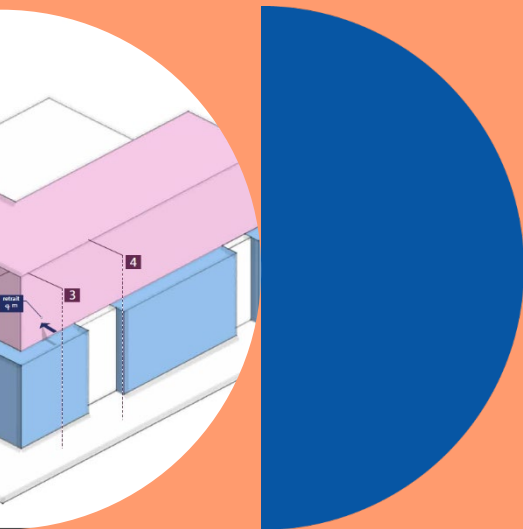


Guide de demandes PIIA

Projets immobiliers



Pourquoi ce guide?

Ce guide vise à mieux comprendre les étapes clés à suivre pour concrétiser un projet immobilier assujéti à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sur le territoire de la Ville de Laval (Construction nouvelle de bâtiments de 2 à 49 logements, de bâtiments mixtes, commerciaux et institutionnels). En facilitant l'accès à l'information, la Ville souhaite favoriser une approche concertée tout en encourageant des projets conformes aux attentes et aux exigences municipales.

Ce guide s'adresse principalement aux promoteurs immobiliers ainsi qu'aux professionnels en architecture, en urbanisme et en architecture de paysage appelés à collaborer sur ces projets.

Un PIIA, c'est quoi?

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un outil réglementaire utilisé par la Ville de Laval afin d'encadrer certains types de projets, notamment ceux situés dans des **secteurs sensibles ou stratégiques**, tels que:

- *centre-ville*
- *secteurs patrimoniaux*
- *vitrine autoroutière et grandes artères*

ou pour des **types de projets spécifiques**, tels que

- *bâtiments de 6 étages ou plus*
- *bâtiments institutionnels*
- *projets intégrés*

Une approche qualitative

Contrairement aux dispositions normatives du code de l'urbanisme (CDU) qui dicte des normes fixes (hauteur, superficie, marges, etc.), le PIIA permet une évaluation plus **souple et qualitative** des projets, en tenant compte de **leur intégration dans l'environnement existant**.

Chaque projet est ainsi étudié selon des critères précis, tels que la qualité des matériaux, l'aménagement du terrain ou encore l'impact visuel sur le voisinage.

Important!
L'objectif du PIIA est d'assurer un développement qui s'effectue en cohérence avec le caractère du milieu et ainsi garantir une meilleure qualité d'intégration urbaine.

Votre projet est-il assujéti à un PIIA ?

Consultez Info-Règlement, ou contactez le comptoir d'information du Service de l'urbanisme via Mon Dossier en ligne ou via le 311 par téléphone.

Les deux phases d'analyse

1. Analyse préliminaire

La première phase d'analyse de votre projet vise à :

- Valider l'implantation et la volumétrie préliminaires seulement.
- Identifier les éléments normatifs fondamentaux pouvant empêcher le projet de respecter les exigences municipales.
- Identifier les éléments normatifs et PIIA pouvant nécessiter des ajustements au projet.

Le Service de l'urbanisme vous orientera selon l'un ou l'autre de ces scénarios :

1

Le projet est majoritairement conforme.
Des plans détaillés doivent être déposés.
Le dossier chemine vers la phase 2.

Autres analyses complémentaires

En plus des analyses effectuées par le Service de l'urbanisme, des validations supplémentaires peuvent être faites par d'autres Services municipaux :

- Frais de parc
- Démolition
- Gestion des matières résiduelles
- Milieux naturels
- Sécurité incendie
- Contamination des sols
- Foresterie urbaine
- Circulation
- Mobilité
- Nuisances
- Puits et installations septiques
- Offre d'achat ou de vente à la Ville
- Autres

2

Le projet présente d'importantes non-conformités.
Les plans préliminaires devront être révisés.
La phase 1 se poursuit.

Des modifications vous sont demandées pour votre projet ?

Les non-conformités aux normes du CDU doivent obligatoirement être corrigées pour que votre demande soit présentée au CCU.

Les modifications découlant des objectifs et critères du PIIA applicable sont, quant à elles, fortement recommandées afin que le Service de l'urbanisme recommande favorablement votre projet au CCU. L'atteinte complète des objectifs et critères n'est pas obligatoire pour qu'un projet soit présenté au CCU

Les deux phases d'analyse

2. Analyse pour CCU

La seconde phase d'analyse de votre projet vise à :

- Valider la conformité normative du projet.
- Analyser les objectifs et critères PIIA du projet.
- Préparer la présentation destinée au CCU

Le Service de l'urbanisme vous orientera selon l'un ou l'autre de ces scénarios :

1

Le projet est conforme (normes CDU) et les objectifs et critères du PIIA sont majoritairement atteints.

La préparation du dossier pour une présentation au CCU débutera.

2a

Le projet présente d'importantes non-conformités (normes CDU). Les plans devront être révisés. La phase 2 se poursuit.

OU

2b

Le projet est conforme (normes CDU), mais les objectifs et critères du PIIA ne sont pas majoritairement atteints. Les plans devront être révisés. La phase 2 se poursuit.

Des modifications vous sont demandées pour votre projet ?

Les non-conformités aux normes du CDU doivent obligatoirement être corrigées pour que votre demande soit présentée au CCU.

Les modifications découlant des objectifs et critères du PIIA applicable sont, quant à elles, fortement recommandées afin que le Service de l'urbanisme recommande favorablement votre projet au CCU. L'atteinte complète des objectifs et critères n'est pas obligatoire pour qu'un projet soit présenté au CCU.

Documents exigés

1. Analyse préliminaire

- Formulaire de demande
- Procuration du propriétaire (si applicable)
- Plan topographique, préparé par un arpenteur-géomètre
- Statistiques du projet, sous forme de tableau synthèse
- Plan illustrant le contexte d'insertion
- Plans préliminaires d'architecture : implantation, plan du rez-de-chaussée, volumétrie générale et coupes préliminaires
- Notes techniques de génie civil (applicable si branchement)
- Grille d'analyse normative
- Grille(s) d'analyse PIIA

À cette étape-ci de l'analyse, les élévations, les matériaux et autres détails architecturaux ne seront pas analysés.

Un certificat de localisation est généralement insuffisant, car il ne contient pas toutes les informations nécessaires à l'analyse du projet.

Des documents additionnels pourraient être exigés, selon le type de projet.

Consultez l'**Annexe 1** pour le contenu de chacun de ces documents exigés à cette étape d'analyse.

2. Analyse pour CCU

- Plan projet d'implantation, préparé par un arpenteur-géomètre
- Plans d'architecture détaillés
- Planche de présentation des matériaux, en couleur
- Plans d'aménagement paysager
- Plan préliminaire civil (drainage et rétention)
- Grille d'analyse normative
- Grille(s) d'analyse PIIA

Consultez l'**Annexe 2** pour le contenu de chacun de ces documents exigés à cette étape d'analyse.

Autres outils discrétionnaires

Enfin, des outils discrétionnaires complémentaires peuvent être combinés avec la demande PIIA :

- Dérogation mineure;
- Exemption de cases de stationnement;
- Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- Usage conditionnel;
- Changement de zonage.

Ces outils nécessitent également une présentation au CCU.
L'approbation du PIIA est conditionnelle à l'acceptation de toute autre demande discrétionnaire.

La personne responsable de votre demande PIIA pourra vous orienter vers ces outils, si applicable, au moment opportun dans votre projet.

Code de l'urbanisme
et l'ensemble de ses outils discrétionnaires

La demande PIIA

Le tableau de référence ci-dessous illustre le processus type d'un parcours complet d'une demande PIIA :

	Étape	Actions du requérant	Actions du Service de l'urbanisme
1	Information	<p>Consulter le portail sur les PIIA pour s'informer sur l'outil. Consulter l'outil Info-Règlement pour connaître les normes et PIIA applicables. Poser vos questions via Mon Dossier ou 311 par téléphone. Évaluer si le projet est admissible à l'accompagnement aux promoteurs.</p>	
2	Conception	Préparer les documents requis pour la Phase 1 – Analyse préliminaire	
3	Dépôt de la demande PIIA	Déposer la demande PIIA via le portail en ligne (documents requis pour la Phase 1 – Analyse préliminaire)	Ouvrir la demande PIIA
4	Analyse PIIA	Phase 1 - Analyse préliminaire	
		Effectuer les modifications demandées au projet	
		Préparer et déposer les documents requis pour la Phase 2 – Analyse pour CCU	
		Phase 2 - Analyse pour CCU	
		Si nécessaire, effectuer les modifications demandées au projet	
		Préparer les documents requis pour la présentation du projet au CCU	Préparer le dossier

(suite)

5	Comité consultatif d'urbanisme (CCU)		Présenter le dossier au CCU
6	Comité exécutif (CE)		Acheminer la recommandation du CCU au CE
7	Dépôt	Préparer les documents requis pour la demande de permis ou de certificat	Transmettre décision du CE
8	Analyse	Déposer la demande de permis ou de certificat	Analyser la demande de permis
9	Délivrance		Délivrer le permis ou le certificat
10	Inspection		Inspecter le chantier

Le dépôt d'une garantie financière visant à garantir l'exécution de travaux ou d'éléments liés au projet pourrait être exigé à titre de condition.



Annexe 1 – Phase 1

Analyse préliminaire : documents exigés

- Formulaire de demande**
 - Tous les champs doivent être dûment remplis et la demande doit être signée
- Procuration du propriétaire**
 - Si vous n'êtes pas propriétaire
 - Une résolution du conseil d'administration est requise lorsque le propriétaire est une personne morale ou un organisme ou qu'il s'agit d'un immeuble en copropriété
- Plan topographique (voir annexe 3), préparé et signé par un arpenteur-géomètre**
- Statistiques et nature du projet, sous forme d'un tableau synthèse :**

Statistiques du projet

Usage(s) CDU	
Type de clientèle visée (familles, aînés, etc.)	
Nombre d'étages CDU	
Nombre de logements	
Nombre de logements abordables / sociaux	
Superficie commerciale (pour chaque local)	
Superficies planchers (chaque plancher, incluant construction hors toit)	
Superficie du lot en m ²	
Emprise au sol en m ²	
Surface végétale au sol et au toit en m ²	
Surface carrossable en m ²	
Proportion d'une cour avant / secondaire en surface végétale en m ²	
Stationnement extérieur TOTAL	
Nombre de cases pour personnes à mobilité réduite (PMR)	
Nombre de cases pour véhicules électriques	
Nombre de cases commerciales (ou autre usage)	
Stationnement intérieur TOTAL	
Nombre de cases pour personnes à mobilité réduite (PMR)	
Nombre de cases pour véhicules électriques	
Nombre de cases commerciales (ou autre usage)	
Nombre de cases pour vélo extérieur	
Nombre de cases pour vélo intérieur (accès contrôlé)	
ÉLÉVATIONS	
Superficies % des ouvertures RDC (façade avant / avant secondaire)	
Superficies % des ouvertures autres étages (façade avant / avant secondaire)	
Superficie des matériaux pour chaque type (A,B,C, D,E)	

Annexe 1 – Phase 1

Analyse préliminaire : documents exigés

- Grille d'analyse normative**
- Grille d'analyse PIIA applicable(s)**
- Plan du contexte**
 - Indiquer les types de milieux (zonage CDU), les usages existants, les typologies des voies publiques (voie locale /collectrice ou artérielle), dessiner l'empreinte au sol des bâtiments voisins pour
 - Tous les lots ayant au moins une ligne de lot commune avec le projet
 - Lots positionnés en 2^e voisins
 - Lots situés en face du projet, de l'autre côté des voies publiques
- Plans préliminaires d'architecture (voir annexe 5)**
- Notes techniques de génie civil (applicable si branchement)**
 - Notes techniques et étude règlementaire pour tout terrain pour lequel un système de drainage est exigé et/ou lorsqu'un système de séparation des huiles et des sédiments est requis:
 - Gestion des eaux pluviales, superficies perméables, bassin de rétention souterrain, rétention au toit, etc.
 - Concept et calcul préliminaire de rétention / biorétention
 - Tableau récapitulatif des superficies perméables / imperméables

Documents additionnels, selon les conditions et le type de projet :

- Plan de phasage**
 - Requis si projet se réalise en plusieurs phases :
 - Chaque phase devra être conforme au normatif
 - L'ensemble du projet doit pouvoir être analysé au PIIA
 - Les statistiques doivent être détaillées par phase ainsi que dans leur ensemble
- Élévation de rue (pour bâtiments de 2 étages ou moins)**
 - Vues en 2D illustrant le profil du projet proposé et les voisins immédiats
 - À l'échelle
 - Pour toutes les rues bordant le projet
 - Inclure les pentes de terrain / rue
 - Indiquer les niveaux : rez-de-chaussée, seuil d'entrée si différent du rez-de-chaussée, garage, sol fini, couronne de rue, faîte(s), marges, ...
- Images 3D préliminaires (pour bâtiments de 3 étages ou plus)**
 - Maquette préliminaire sans texture ni couleurs
 - PDF uniquement : ne pas fournir le modèle lui-même.
 - Fournir des vues générales ainsi que des vues à échelle humaine.
 - Fournir des images du projet dans son contexte élargi ainsi que de toutes les faces/coins du bâtiment. Inclure :

Annexe 1 – Phase 1

Analyse préliminaire : documents exigés

- Tous les lots ayant au moins une ligne de lot commune avec le projet + lots positionnés en 2e voisins
- Lots situés en face du projet, de l'autre côté des voies publiques + lots positionnés en 1ers et 2e voisins de ceux-ci
- Étude d'ensoleillement (pour bâtiments de 6 étages ou plus) – art. 2119 CDU**
- Informations sur un bâtiment existant assujéti au règlement de démolition L-12507**
- Inventaire qualitatif des arbres (en présence d'au moins un arbre avec un DHP de 30 mm et plus dans le périmètre du projet)**
 - Pourcentage de canopée du terrain existant
 - Pour les arbres isolés de 3 cm et plus de DHP - inventaire des arbres isolés : Numéro de l'arbre, Géolocalisation, Espèce : nom scientifique et nom français, DHP (cm) (Diamètre à hauteur de poitrine, 1,33m au-dessus du sol) (Calcul DHP), Condition de santé physiologique et structurale, Valeur de conservation, Zone de protection optimale (selon norme NA-0605-100/2019), Zone de protection Critique, Prescription arboricole pour : abattage, élagage pour dégager et sécuriser le chantier, conservation, déplacement.
 - Pour les boisés - caractérisation forestière basée sur un échantillonnage avec des parcelles de 11,28 m de rayon doit inventorier les arbres de 10 cm et plus de DHP: Densité, hauteur, Surface terrière, DHP moyen, Espèce principale et secondaire, Nombre de tiges à l'hectare par espèce pour les 10cm et plus de DHP, Régénération (densité et coefficient de distribution), Présence de perturbation (insectes, maladies, etc.) affectant plus 25% de la surface terrière, Présence d'espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE), Présence d'espèces à statut (vulnérable, susceptible, arbre d'intérêt),
 - Relevé et localisation des arbres d'intérêt (30 cm et plus en particulier) ou espèces protégées
 - Canopée actuelle : superficie de la projection de la cime au sol des arbres de 3 m et plus de hauteur (superficie et pourcentage vs superficie totale), Nombre d'arbres abattus et canopée résiduelle
 - Nombre d'arbres conservé (incluant ceux déplacés) avec chances de survie et garanties, Nombre d'arbres planté, Canopée visée à maturité après projet,
 - Mesures de protection des arbres et des zones boisées
- Étude de caractérisation biologique (en présence d'un milieu naturel) – voir Titre 10, chapitre 2, section 2, sous-section 8**
- Gestion des matières résiduelles sur le site – voir règlement L-12424 ([Gestion des collectes et matières résiduelles à Laval](#))**
 - Collecte municipale ou collecte privée
 - Calculs des volumes
 - Type de contenant de collecte
 - Indiquer si compaction prévue
 - Indiquer si local intérieur prévu

Annexe 1 – Phase 1

Analyse préliminaire : documents exigés

- Étude acoustique**
 - Applicable si terrain situé dans une zone de contrainte études sonores élevées
 - Étude acoustique selon usage projeté
- Contamination du sol**
 - Pour un PIIA lotissement, étude phase 1 (documentation) et 2 (excavation et tests), au besoin.
- [Service de sécurité incendie](#)**

Annexe 2 – Phase 2

Analyse pour CCU : documents exigés

- Grille d'analyse normative
- Grille d'analyse PIIA applicable(s)
- Plan de projet d'implantation (voir annexe 4), préparé et signé par un arpenteur-géomètre
- Statistiques et nature du projet

Mettre à jour le tableau fourni à la phase 1 (voir annexe 1) et ajouter les éléments suivants :

- Fournir tableaux récapitulatifs
- Nombre de cases de stationnement : 1 tableau par étage de stationnement + extérieur (résidentielle, personne à mobilité réduite, commerciale)
- % de l'emprise au sol des bâtiments accessoires si applicable

- Plans d'architecture**

Mettre à jour les plans fournis à la phase 1 (voir annexe 1) et ajouter les éléments suivants :

En plus des exigences énumérées à l'article 2112 CDU, les plans d'architecture devront comporter les éléments suivants :

- Implantation intégrant le plan du rez-de-chaussée, coordonnée avec l'implantation de l'arpenteur.
- Limites du tréfonds
- Calcul des largeurs des plans de façade (si usage H seulement)
- Plans de sous-sol de stationnement avec la structure : Dimensions cotées de toutes les cases et allées de stationnement (résidentielle, personne à mobilité réduite incluant allée latérale, commerciale, visiteurs, installation pour véhicules électriques)
- Démontrer l'accessibilité universelle ou le parcours sans obstacle, le cas échéant (pentes, dimensions, appareils, etc.)
- Construction habitable hors toit et /ou technique hors toit (articles 381, 382, 42, 43 CDU) avec cote de recul par rapport au parapet.
- Pourcentage superficie toitures extensives et intensives et semi-intensifs et proportion surface végétale au toit si applicable (article 390 CDU).
- Aménagement piétonnier (articles 473, 474 CDU)
- Stationnement pour vélo : nombre, dimensions et accès contrôlé, type de support, vestiaire, douche
- Superficie et aménagements des aires communes
- Emplacement et détails des écrans au toit appareils mécaniques
- Identification et dimensions des équipements au toit : piscine, terrasse, potager, etc
- Épaisseur des saillies style élément architectural (boîte autour des ouvertures par exemple)
- Équipements au sol : génératrice, muret, clôture, terrasse, support à vélo (modèle)
- Si étalage et entreposage extérieur = Fournir superficie et % d'occupation

Annexe 2 – Phase 2

Analyse pour CCU : documents exigés

- Élévations– indiquer / identifier :
 - Matériaux (incluant type au CDU – de A à E) et calcul de pourcentage pour chaque élévation
 - Niveau de la couronne de rue pour la façade principale avant
 - Superficie (%) ouvertures au rez-de-chaussée pour les façades avant et avant secondaires (article 792 CDU, pastilles I et J)
 - Superficie (%) ouvertures aux autres étages pour les façades avant et avant secondaires (article 792 CDU, pastilles I et J)
 - Écran au toit appareils mécaniques avec matériaux et hauteur
 - Construction habitable hors toit et /ou technique hors toit (articles 381, 382, 42, 43 CDU), avec matériau et hauteur par rapport au toit.
 - Coter hauteur porte de garage
- Planche de présentation des matériaux**
 - En PDF uniquement
 - Photos réelles en couleur
 - Tous les matériaux, incluant revêtements extérieurs, portes et fenêtres, garde-corps et mains courantes, murets, enceintes au toit, marquises, écrans d'intimité des balcons, supports vélos, etc.
 - Limiter le nombre de pages
- Plan d'aménagement paysager**

En plus des exigences énumérées à l'article 2113 CDU, le plan d'aménagement paysager devra comporter les éléments suivants :

 - Préparé et signé par un spécialiste en la matière.
 - Plans à coordonner avec plans d'architecture, de l'arpenteur et civil
 - Plans détaillés :
 - Indiquer limites tréfonds.
 - Plans complets des aménagements sur tous les niveaux (rez-de-chaussée, toiture, basilaire)
 - Illustrer et identifier toutes les contraintes et éléments techniques, bassins de rétention, fils électriques, borne-fontaine, boîtes postales,
 - Dessiner et coter la bande tampon le cas échéant,
 - Indiquer quel arbre / arbuste sera planté à quel endroit.
 - Tableau de plantation : 1 tableau par cour. Indiquer diamètre DHP à la plantation, nombre et type de végétaux, type de déploiement en lien avec annexe I, Indiquer % d'arbres feuillus et conifères, etc. Seul le tableau sera validé au normatif à cette étape / pas de comptage d'arbres. (Grille analyse - référence à l'annexe I)
 - Planche présentation des végétaux en couleur : fournir visuel à l'été et à l'automne (le cas échéant, également en hiver si cela présente un intérêt).

Annexe 2 – Phase 2

Analyse pour CCU : documents exigés

- Détails techniques de plantation: tous les types présents dans le projet - en pleine terre, sur dalle en tréfonds, en fosse, toiture extensive, en pot, etc.
- Détails et photos en couleur: tous les aménagements paysagers, incluant surfaces dallées au sol et au toit, surfaces asphaltées, pavés alvéolaires, gazon structural, trottoirs, espaces gazonnés, bancs, murets, garde-corps, support vélos / autres aménagements (matériau, couleur, design, emplacement).
- Emplacement des éléments techniques : bacs de matières résiduelles les jours de collecte, conteneur semi-enfoui, saut-de-loup / ventilation stationnement souterrain, transformateur sur socle (TSS), compteur gaz, stockage de neige, etc.
- Mesures de protection des arbres existants - toutes les mesures de protection détaillées qui seront mises en place pendant toute la durée des travaux afin d'assurer la pérennité des arbres existants qui seront intégrés aux aménagements paysagers et des arbres à protéger sur les lots adjacents (CDU : protection des arbres en chantier et Mesures de protection arbres).
- Si articles 496 et 497 CDU applicable : calcul de % de canopée et plan des aménagements exigés (ex. : ilots végétalisés)
- Tableau synthèse détaillant le calcul de la superficie (en mètres carrés et pourcentage) de chacun des éléments suivants par rapport à la superficie totale du terrain :
 - Espaces végétalisés (différencier au sol et au(x) toit(s))
 - Surfaces carrossables
 - Surfaces imperméables
 - Surface bâtie
- Aménagement pour l'entreposage des déchets à l'extérieur si applicable
- Plan civil préliminaire (préparé et signé par un ingénieur) (voir annexe 6)**

Documents additionnels, selon les conditions et le type de projet :

- Plan de phasage**
Mettre à jour les plans fournis à la phase 1 (voir annexe 1).
- Élévation de rue (pour bâtiments de 2 étages ou moins)**
Mettre à jour les plans fournis à la phase 1 (voir annexe 1) et ajouter les éléments suivants :
 - En couleur.
 - Coordonner avec architecture ET plan projet d'implantation
- Images 3D de présentation (pour bâtiments de 3 étages ou plus)**
Mettre à jour les plans fournis à la phase 1 (voir annexe 1) et ajouter les éléments suivants :
 - Images détaillées, en couleur.
 - Coordonner avec architecture ET plan projet d'implantation
- Étude d'ensoleillement (pour bâtiments de 6 étages ou plus)**
Mettre à jour les plans fournis à la phase 1 (voir annexe 1) et ajouter les éléments suivants :
 - Coordonner avec architecture ET plan projet d'implantation

Annexe 2 – Phase 2

Analyse pour CCU : documents exigés

Étude éolienne (pour bâtiments de 8 étages ou plus) - art. 2120 CDU

En plus des exigences énumérées à l'article 2120 CDU, l'étude éolienne devra comporter les éléments suivants :

- Projets intégrés : inclure toutes les phases
- Détailler la sécurité et le confort des usagers sur le site et aux abords du projet :
 - Aux entrées principales et secondaires
 - Dans un parc / lieu public / aire de détente
 - Sur les tronçons visés de voie de circulation publique :
 - Au niveau des trottoirs et espaces publics bordant le projet
 - Aires de détente :
 - Sur les terrasses communes aménagées au(x) toit(s)
 - Dans les cours et aires communes extérieures au sol
 - Sur les terrasses et balcons privés
- Les mesures de mitigation recommandées par l'étude devront être intégrées avant le CCU.

Inventaire qualitatif des arbres (en présence d'au moins un arbre avec un DHP de 30 mm et plus dans le périmètre du projet)

Fournir les informations complémentaires suite à la phase 1 (voir annexe 1), le cas échéant.

Lotissement et frais de parc

- Topographie, végétation et qualité des sols sur le terrain à céder
- Détails sur les mesures qui seront prises pour protéger l'intégrité du terrain à céder ou sa remise en l'état le cas échéant

Composantes valorisées par l'environnement

- Milieux naturels sensibles : Fournir étude de caractérisation biologique : inventaire faune-flore, milieux humides, hydriques, terrestres et espèces fauniques/floristiques à statut particulier et leurs habitats
- Protection et conservation des milieux naturels – détailler les éléments suivants :
 - Connectivité écologique (noyaux et corridors écologiques)
 - Mesures de mitigation applicables
 - Restauration et verdissement
 - Gestion des EEE
- Mesures d'adaptation aux changements climatiques
- Si PIIA projet intégré – détailler les éléments suivants :
 - Plan de plantation, milieux naturels à conserver,
 - Liste des arbres à planter et leur rapidité de croissance,
 - Identification et aménagement de l'accès commun à la rivière
 - Surface minéralisée

Gestion des matières résiduelles sur le site

Mettre à jour les plans fournis à la phase 1 (voir annexe 1).

Annexe 2 – Phase 2

Analyse pour CCU : documents exigés

Étude acoustique

Fournir les informations complémentaires à la phase 1 (voir annexe 1) le cas échéant.

- Fournir les détails et fiches techniques des mesures de mitigation qui sont prévues

Rejets industriels et commerciaux

- La section “Rejets industriels et commerciaux” ne peut causer de non-conformités majeures qui pourraient mettre en péril une demande PIIA. Leur objectif est de prévoir que les eaux usées soient conformes en produisant des caractérisations des eaux usées en prévoyant des systèmes de traitement des eaux usées.
- Projet doit être conforme aux règlements L-12330 de la Ville et 2008-47 de la CMM.

Contamination du sol

Mettre à jour les plans fournis à la phase 1 (voir annexe 1) .

Puits et installation septique

- Le nombre de chambres à coucher (6 ou moins) dans la résidence isolée
- Le débit maximal prévu pour un bâtiment d'un usage autre que résidentiel qui rejette exclusivement des eaux usées domestiques, des eaux ménagères ou des eaux de cabinet d'aisances dont le débit total quotidien est d'au plus 3 240 litres. Un bâtiment qui ne répond pas à ces critères devra déposer une demande d'autorisation ministérielle.
- Étude de conception de l'installation septique ou du puits réalisée par un professionnel membre d'un ordre habilité à produire ce document (technologue, ingénieur ou géologue) avec l'implantation de l'installation septique et du puits, ainsi que les distances minimales à respecter.

Service de sécurité incendie

- Attestation d'ingénieur requise si dalle de sous-sol accessible par les camions
- Illustrer aux plans d'architecture, de paysage et au plan de projet d'implantation, selon le cas, l'emplacement des éléments suivants :
 - Boitier pour plan d'intervention
 - Borne incendie privée
 - Borne d'incendie municipale à moins de 45 m des raccords pompiers
 - Position du raccord pompier
 - Système d'alarme incendie
 - Guérite, le cas échéant
 - Poste de commandement central
- Indiquer si du dynamitage sera requis
- Assurer une hauteur libre pour camion de 3,75 m minimum (coter aux élévations)

Bureau des transactions immobilières et des investissements

- Offre de vente (lors d'une situation de droit de préemption)

Bureau de la mobilité

- Si applicable, entente de services d'autopartage / nombre de voitures / cases dédiées

Annexe 3 – Contenu d'un plan topographique

(Préparé et signé par un arpenteur-géomètre)

Doit comprendre :

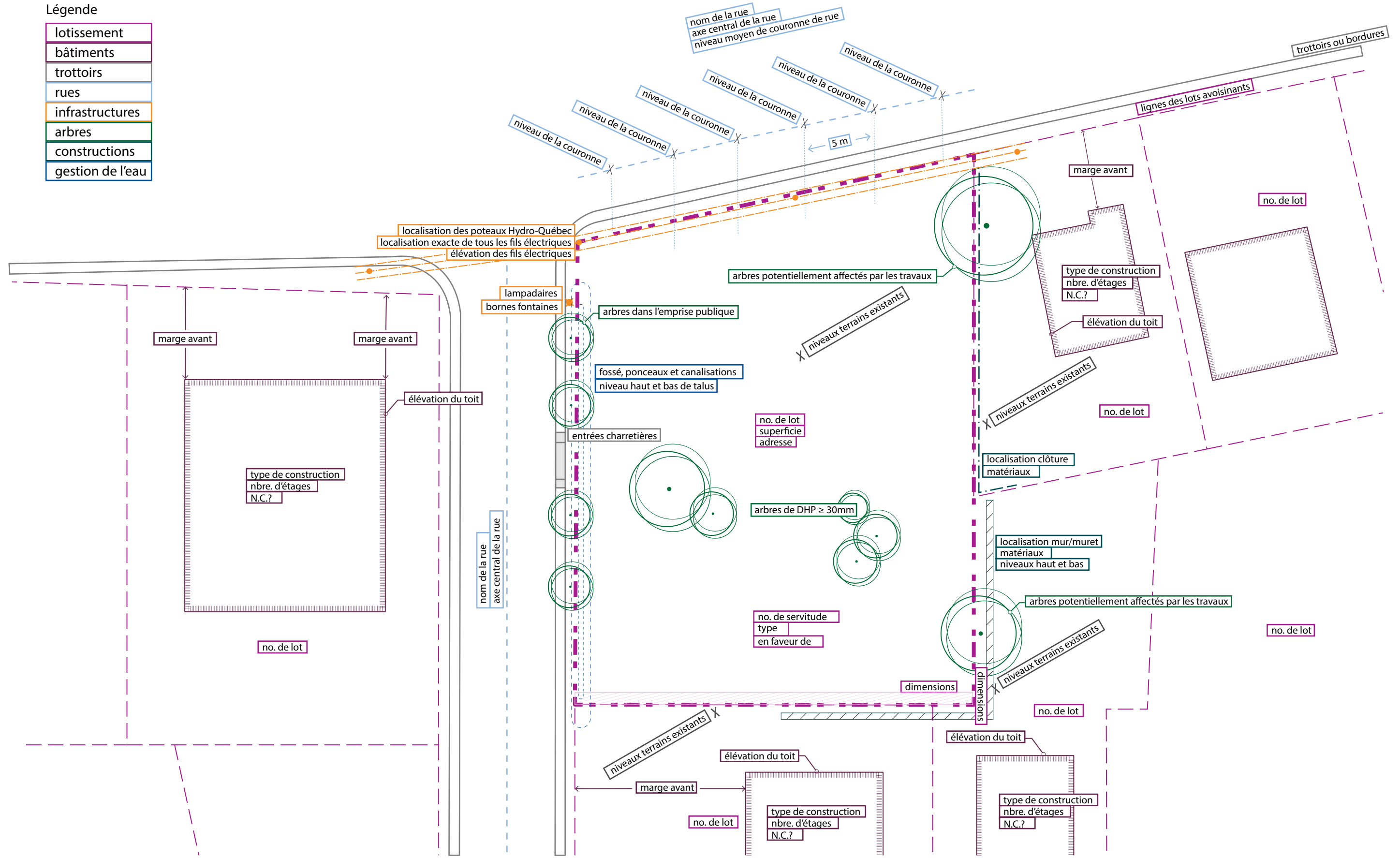
- Numéro(s) de lot(s), limites et superficies. Si projets intégrés: illustrer et identifier tous les lots
- Nom des rues
- Adresse
- Empreinte au sol complète des bâtiments existants, incluant les bâtiments voisins touchant, en tout ou en partie, à une ligne latérale de terrain commune
- Le niveau moyen de la couronne de rue pris sur la largeur de la façade du bâtiment
- Toutes les contraintes existantes du site : servitudes détaillées, poteaux et fils Bell / Hydro, conduites de gaz, borne-fontaine, etc. (tous les équipements d'utilité publique)
- Limite de la zone agricole
- Les arbres existants dont le DHP est de 30mm et plus incluant les arbres sur les terrains limitrophes pouvant être affectés par les travaux projetés et ceux dans l'emprise de la voie publique. Indiquer le diamètre à hauteur poitrine (DHP)
- Niveaux de terrain existants
- Ponceaux, fossés et fossés canalisés
- Hauteur des bâtiments voisins

Informations additionnelles à indiquer lorsque terrain est situé dans la plaine inondable, pour un terrain riverain ou un milieu humide d'intérêt : art. 2110 CDU

Voir croquis du contenu d'un plan topographique à la page suivante >>>

Légende

lotissement
bâtiments
trottoirs
rues
infrastructures
arbres
constructions
gestion de l'eau



Annexe 4 – Contenu d'un plan projet d'implantation

(Préparé et signé par un arpenteur-géomètre)

Doit comprendre :

- Numéros de lots, limites et superficies. Si projets intégrés: Illustrer et identifier tous les lots
- Nom des rues
- Adresse
- Empreinte au sol complète des bâtiments existants, incluant les bâtiments voisins ayant une ligne latérale de terrain commune
- Dessiner centre de la rue, indiquer niveau de la couronne de rue (au centre et aux extrémités du lot)
- Fournir le niveau moyen de la couronne de rue pris sur la largeur de la façade du bâtiment (article 44 CDU – croquis)
- Toutes les contraintes existantes du site : servitudes, poteaux et fils Bell / Hydro, conduites de gaz, borne-fontaine, etc.
- Limite de la zone agricole
- Localiser les arbres existants dont le DHP est de 30mm et plus incluant les arbres sur les terrains limitrophes pouvant être affectés par les travaux projetés et ceux dans l'emprise de la voie publique. Indiquer le diamètre à hauteur poitrine (DHP).
- Ponceaux, fossés et fossés canalisés
- Construction(s) projetée(s) et distance la plus petite avec les lignes de lot
- Différencier les nouveaux arbres des arbres existants conservés et coupés.
- Indiquer le niveau du rez-de-chaussée par rapport à la moyenne des niveaux de couronne de rue.
- Trottoirs, abribus, boîtes postales, piste cyclable et toute autre installation présente sur le domaine public limitrophe.
- Profil, identification et cotes de tous les étages, du tréfonds, des saillies et des balcons
- Aménagements : accès véhiculaires, trottoir, rampe, emmarchements et escaliers, murs de soutènement, murets, éléments techniques, stationnement de surface incluant les bordures de béton, tréfonds, rues adjacentes, espaces de chargement, équipements mécaniques, entreposage des déchets, enseigne détachée ou tout autre équipement d'utilité publique hors terre
- Niveaux terrain projetés et écoulement des eaux – incluant niveaux des terrains adjacents
- Niveaux de la surface extérieure adjacente à la porte d'entrée (dalle, perron, trottoir, etc.), du haut et du bas des rampes (si proposé), des trottoirs privés et/ou publics, des terrasses, des murs de soutènement et murets (base et dessus), des surfaces pavées.
- Triangle de visibilité pour les lots de coin
- Toute autre information décrite à l'article 3.03.1 du règlement L-11870 (branchement).

Informations additionnelles à indiquer lorsque terrain est situé dans la plaine inondable ou pour un terrain riverain :

Annexe 4 –

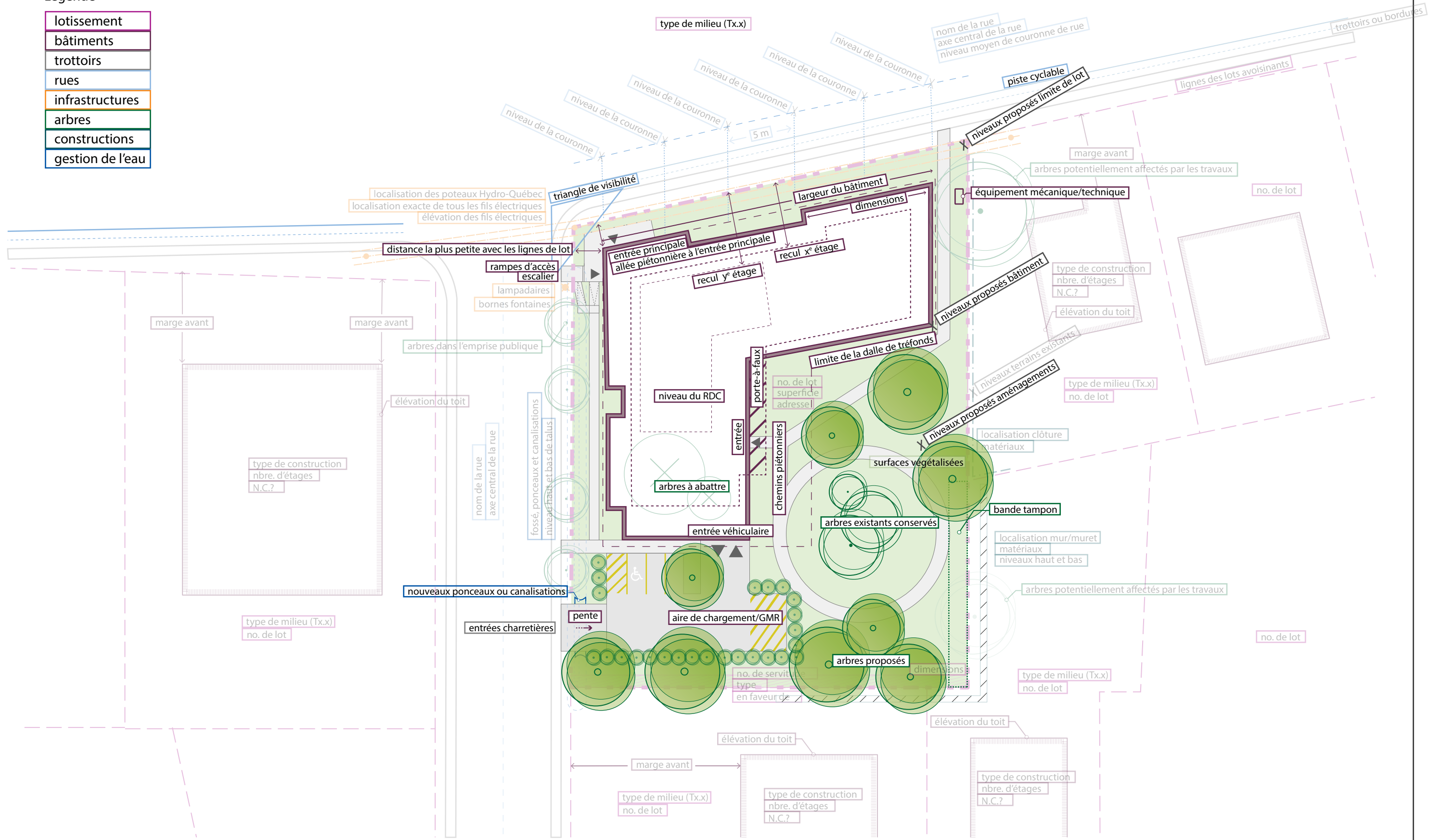
Contenu d'un plan projet d'implantation

- La ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac à proximité du terrain ainsi que la profondeur de la rive, identifiées par un biologiste. Cette délimitation est valide pour une période maximale de 5 ans
- La pente de la rive et la hauteur du talus
- Les lignes correspondant aux cotes de crue de récurrence 20 ans et 100 ans
- Les limites d'un milieu humide d'intérêt présumé et son aire d'influence et, lorsque requis, la limite du milieu humide et de sa bande de protection
- Limites du Territoire inondé en 2017 et 2019 (Gouv. Qc.)
- Limites du Risque d'inondation - RCI-2019-78 - officiel (CMM) OU limites des zones de faible et de grand courant applicables
- Limites du Risque d'inondation de la CMM RCI 2019-78 (PHEC)
- La topographie du terrain existante et projetée ainsi que celle des terrains adjacents sous forme de courbe de niveau à intervalle d'au plus 1 m ou de nuage de points réalisé conformément aux règles de l'art;

Voir croquis du contenu d'un plan projet d'implantation à la page suivante >>>

Légende

lotissement
bâtiments
trottoirs
rues
infrastructures
arbres
constructions
gestion de l'eau



type de milieu (Tx.x)

nom de la rue
axe central de la rue
niveau moyen de couronne de rue

niveau de la couronne
niveau de la couronne
niveau de la couronne
niveau de la couronne
niveau de la couronne

piste cyclable

lignes des lots avoisinants

localisation des poteaux Hydro-Québec
localisation exacte de tous les fils électriques
élévation des fils électriques

triangle de visibilité

largeur du bâtiment
dimensions

marge avant
arbres potentiellement affectés par les travaux

no. de lot

distance la plus petite avec les lignes de lot

entrée principale
allée piétonnière à l'entrée principale

recul x° étage
recul y° étage

équipement mécanique/technique

marge avant

marge avant

rampes d'accès
escalier

lampadaires
bornes fontaines

type de construction
nbre. d'étages
N.C.?

élévation du toit

arbres dans l'emprise publique

limite de la dalle de tréfonds

niveaux proposés bâtiment

élévation du toit

niveau du RDC

porte-à-faux

no. de lot
superficie
adressée

niveaux terrains existants

type de milieu (Tx.x)
no. de lot

type de construction
nbre. d'étages
N.C.?

nom de la rue
axe central de la rue

fossé, ponceaux et canalisations
niveau haut et bas de talus

arbres à abattre

surfaces végétalisées

niveaux proposés aménagements

localisation clôture
matériaux

bande tampon

entrée

chemins piétonniers

arbres existants conservés

localisation mur/muret
matériaux
niveaux haut et bas

arbres potentiellement affectés par les travaux

nouveaux ponceaux ou canalisations

entrée véhiculaire

type de milieu (Tx.x)
no. de lot

entrées charretières

pente

aire de chargement/GMR

arbres proposés

no. de servit
type
en faveur de

type de milieu (Tx.x)
no. de lot

no. de lot

élévation du toit

marge avant

type de milieu (Tx.x)
no. de lot

type de construction
nbre. d'étages
N.C.?

type de construction
nbre. d'étages
N.C.?

élévation du toit

Annexe 5 –

Contenu des plans d'architecture préliminaires

Généralités

- Plans cotés et à l'échelle
- Plans illustrant toutes les phases du projet, le cas échéant
- Plans coordonnés entre eux et avec ceux des autres professionnels

Terrain et rez-de-chaussée

- Toutes les marges cotées à l'emplacement de la marge la plus faible (lignes de lots dessinées)
- Démontrer conformité du front bâti (article 791 CDU, pastille E)
- Emplacement de l'aire de stationnement et de l'entrée charretière
- Emplacement et pente de l'allée d'accès à partir limite propriété
- Emplacement coté et pente pour la gestion des matières résiduelles
- Cases stationnement extérieures
- Zone de collecte extérieure des matières résiduelles et dégagements prévus
- Aire de chargement et accès incendies avec manœuvres AutoTURN
- Aire commune au sol (délimitation préliminaire)
- Indiquer et coter limites du stationnement souterrain (tréfonds) et profil de tous les étages avec marges respectives (incluant marges calculées aux étages supérieurs)
- Arbres existants conservés et abattus partie privative et emprise de la Ville (fournir diamètre à hauteur poitrine (DHP) si arbre localisé en cour avant)
- Illustrer le périmètre des travaux sur plan illustrant arbres + implantation
- Emplacement entrée principale et façade principales
- Coter la distance entre l'entrée principale (façade principale) et voie carrossable
- Superficies et proportion des surfaces carrossables et végétales (article 793 CDU, pastilles A et B + annexe C)
- Proportion des surfaces végétales en cours avant et avant secondaire si applicable avec croquis correspondant (légende)
- Bandes tampons dessinées à l'échelle

Volumétrie générale et coupes préliminaires de bâtiments et terrain

- Nombre d'étages et hauteur vs niveau moyen du sol de chaque section couronne de rue (articles 51 à 54 CDU)
- Hauteur du bâtiment vs couronne de rue moyenne (article 792 CDU, pastille D et articles 42 et 43 CDU)
- Hauteur du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la couronne de rue (articles 44 et 792, pastille E, CDU)
- Hauteur du rez-de-chaussée (article 792 CDU, pastille F)
- Coupes générales préliminaires bâtiment et terrain avec niveaux de planchers et niveaux terrain d'une ligne de lot à l'autre. Fournir toutes les coupes nécessaires à la compréhension du site.

Annexe 5 –

Contenu des plans d'architecture préliminaires

- Schématiser les retraits et reculs (croquis) (article 792 CDU, pastille O)
- Schématiser le plan angulaire (article 792 CDU, pastille G) + niveau moyen du sol
- Largeur du bâtiment à coter (article 791 CDU, pastille A et articles 33 et 34)

Annexe 6 – Contenu des plans civils préliminaires (pour phase 2 seulement)

Notes techniques et étude règlementaire pour tout terrain pour lequel un système de drainage est exigé et/ou lorsqu'un système de séparation des huiles et des sédiments est requis.

Étant donné que le règlement L-11870 exige la gestion du volume de 19 mm par biorétention pour tous projets assujettis à la gestion des eaux pluviales, un plan civil préliminaire est requis afin de s'assurer que cette exigence est intégrée dans à l'implantation du projet et que les surfaces minimales requises à l'aménagement des cellules de biorétention soient bel et bien disponibles.

- Gestion des eaux pluviales, superficies perméables, bassin de rétention souterrain, rétention au toit, etc.
- Concept et calcul préliminaire de rétention / biorétention
- Tableau récapitulatif des superficies perméables / imperméables
- Niveau couronne de rue le plus élevé
- Localisations des infrastructures municipales (lampadaires, fossés, égouts, BF...)
- Déterminer les limites de superficie des bassins versants (sous-bassins)
- Localisation des entrées de service
- Calculs préliminaires
- Biorétention (volumes, emplacement et empreinte)
- Localisations des infrastructures municipales
- Élévations géodésiques + sens d'écoulement
- % de superficies imperméables
- Pour tout bâtiment de catégorie d'usage « Commerce et services (C) », « Public, institutionnel et communautaire (P) », « Récréation (R) », « Industrie (I) », « Équipement de service public (E) » ou « Agriculture (A) » ou encore de la catégorie d'usages « Habitation (H) » comportant au moins 8 logements ou 29 chambres :
 - Le diamètre des branchements Aqueduc, sanitaire et pluvial

Voir croquis du contenu d'un plan civil préliminaire à la page suivante >>>

