

Un projet de construction, d'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage, l'implantation d'une allée de circulation, d'un stationnement, d'une piscine creusée ainsi que les travaux de remblai ou déblai sont soumis à un PIIA lorsqu'ils sont situés sur un terrain avec une pente de 15 %, à moins de 30 %.

Le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) s'applique pour les terrains ou parties de terrains ayant une pente de 15 % à moins de 30 %. Il a pour but de permettre à la Ville d'évaluer les projets assujettis selon des objectifs d'aménagement.

Pour les secteurs où les pentes sont de 30 % et plus, des restrictions supplémentaires s'appliquent.

Pour atteindre les objectifs de ce règlement et pour s'assurer de la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation, des critères d'évaluation ont été élaborés conformément à l'esprit du PIIA. Ces critères se retrouvent dans le règlement.

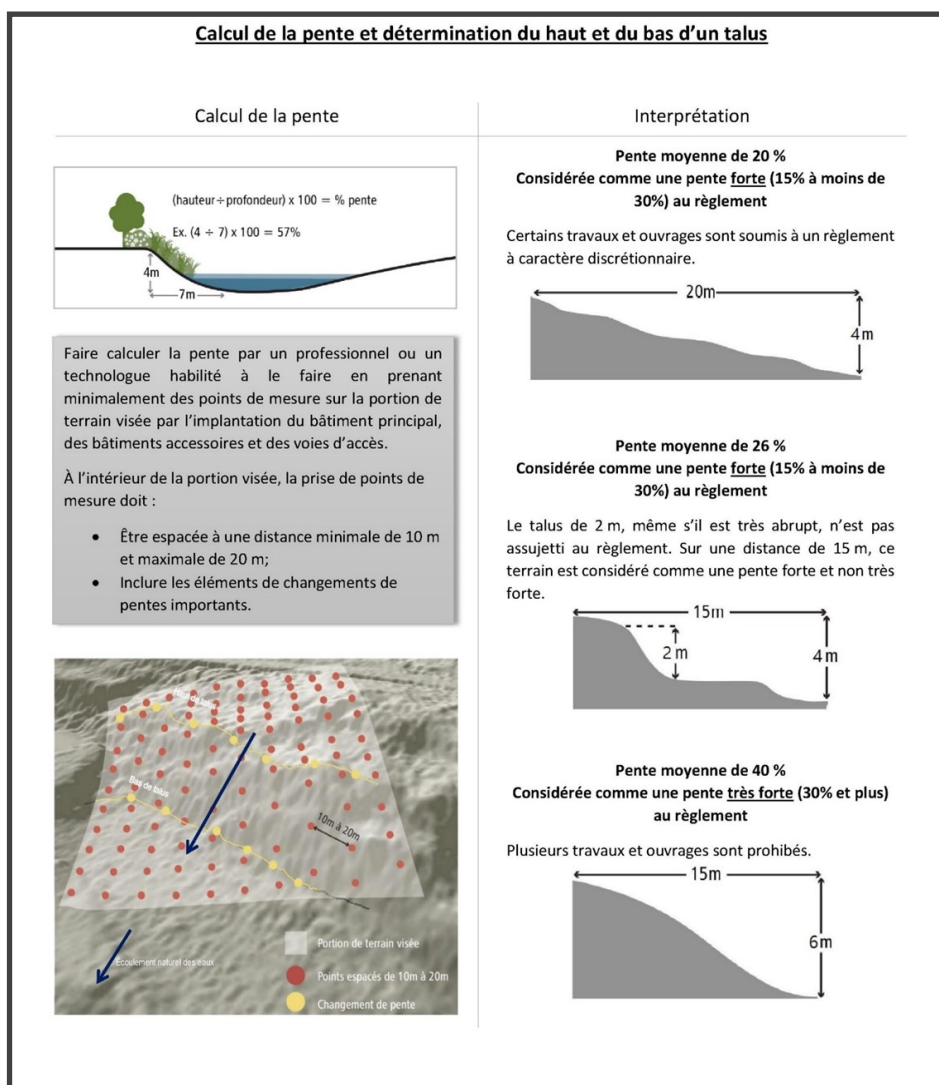
Travaux assujettis

- Nouvelle construction (bâtiment principal ou accessoire de plus de 25 m² ou sur fondations continues);
- Agrandissement (bâtiment principal ou accessoire ou autre ouvrage dont résulte une augmentation de l'emprise au sol);
- Reconstruction d'un bâtiment protégé par droits acquis;
- Tous travaux requis pour l'implantation de chemins, d'allées de circulation, d'aires de stationnement et de voies d'accès;
- Tous les travaux requis pour l'implantation d'une piscine creusée;
- Tous les travaux de remblai et de déblai d'une superficie de plus de 100 m² et d'une épaisseur de 0,3 mètre et plus.

Établir la pente du terrain

Un relevé topographique du terrain, à l'endroit où les travaux sont prévus, indiquant la pente (en pourcentage), réalisé par un professionnel (arpenteur-géomètre, par exemple) ou un technologue habilité à en faire le calcul doit accompagner la demande de PIIA.

La pente doit être calculée avec la méthode prévue au règlement et reproduite dans l'encadré.



Procédure

1. La demande de permis ou certificat d'autorisation est déposée et accompagnée des documents requis pour un plan d'implantation et d'intégration architecturale.
2. L'inspecteur vérifie la conformité de la demande de permis ou du certificat et du PIIA à l'égard de la réglementation d'urbanisme de la ville.
3. Il s'assure que les documents pour la demande de PIIA sont complets. À partir du moment où la demande et le PIIA sont conformes et complets, l'inspecteur dispose d'un délai de 30 jours pour les transmettre au CCU*.
4. Le CCU* évalue le PIIA en fonction d'objectifs et de critères d'aménagement spécifiques aux zones soumises à un PIIA. Il peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant.
5. Le CCU* transmet au conseil, par écrit, son évaluation du PIIA. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver le PIIA soumis. Lorsqu'il recommande de désapprouver le PIIA, le CCU* fournit les motifs. Il peut également suggérer des modifications pour rendre le projet conforme au présent règlement.
6. À la suite de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil doit, par résolution, approuver le PIIA s'il est conforme au présent règlement ou le désapprouver dans le cas contraire.
7. À ce moment, le conseil peut exiger du propriétaire, comme condition d'approbation, un ou plusieurs des éléments suivants :
 - la prise en charge du coût de certains éléments du PIIA, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
 - la réalisation des travaux relatifs au PIIA soumis dans un délai fixé;
 - des garanties financières pouvant représenter environ 20 % des coûts estimés de l'aménagement paysager du site. Ce montant sera remis sans intérêts à la fin des travaux, après acceptation finale des travaux.

Veillez prévoir un délai minimum de 3 semaines pour l'émission d'un permis soumis à un PIIA pour que celui-ci franchisse toutes ces étapes.

*Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le comité consultatif d'urbanisme est un organisme mandaté par le conseil municipal pour donner des avis sur les demandes qui lui sont soumises en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le CCU est un groupe de travail composé d'au moins un membre du conseil municipal et de résidents choisis par ce dernier pour guider, orienter et soutenir son action en matière d'urbanisme.

Documents et informations requis

Pour que votre demande soit traitée, vous devez déposer les documents suivants :



DEMANDE DE PERMIS EN LIGNE

ville.magog.qc.ca/permis

Une demande de PIIA est considérée comme une demande d'urbanisme.

- une procuration si le demandeur n'est pas le propriétaire. Voir fiche **PROCURATION N° 70**;
- un plan-projet à l'échelle de l'aménagement de l'ensemble du terrain (stationnement et aménagements proposés, incluant notamment les trottoirs, les arbustes, les arbres, les clôtures, le terrassement, et les ouvrages de rétention des eaux pluviales)
- des photographies récentes des bâtiments, des constructions, des ouvrages et du terrain visés par les travaux;
- un plan à l'échelle montrant les arbres à abattre et ceux à conserver;
- un relevé topographique du terrain et la localisation des zones de pentes fortes réalisée par un professionnel ou un technologue habilité à en faire le calcul. (Dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment principal, ceci doit être réalisé par un arpenteur-géomètre)
- les niveaux de remblais et déblais nécessaires dans le cadre du projet réalisé par un professionnel ou un technologue habilité à en faire la démonstration;
- le plan de gestion des eaux de ruissellement du terrain et des constructions réalisées par un professionnel ou un technologue habilité.
- tout autre document permettant aux membres **du CCU et du conseil d'avoir une compréhension claire du projet et de son intégration.**

Mise en garde

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.