



Cette scène urbaine harmonieuse tient à un développement équilibré et cohérent résultant de l'application d'une réglementation qui favorise l'atteinte d'objectifs et de critères de qualité pour chaque dossier de construction ou d'aménagement.

Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale : encadrer efficacement le développement

Qui n'est pas séduit par le caractère pittoresque de certains villages, de certaines rues commerciales, ou qui n'est pas transporté par la surprise et les découvertes que permettent les cœurs de certaines villes ? Nous apprécions leur convivialité et leur ambiance ; la trame urbaine ou villageoise harmonieuse ; les bâtiments ornements de matériaux de qualité et de détails architecturaux pittoresques ; l'affichage commercial bien intégré au bâtiment ; les aménagements paysagers fonctionnels et attrayants qui enjolivent l'espace. Ces résultats physiques de qualité et de grand intérêt ont nécessité une vision claire du développement futur et une réglementation qui favorise des interventions de qualité et qui mise sur l'amélioration du cadre de vie. Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), comme nouvel outil réglementaire, permet l'atteinte d'objectifs d'amélioration physique et le respect de la vision future dont se dote toute collectivité.

Comment mettre en place un tel outil ?

Les étapes qui suivent permettront à votre milieu de s'y retrouver !



Un PIIA permet, par exemple, d'assurer l'intégration des enseignes au style architectural et à la taille du bâtiment et, ainsi, de contribuer à renforcer le cachet particulier du secteur.

Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale : encadrer efficacement le développement

QU'EST LE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) ?

Le règlement « Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) » est un outil législatif géré par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour répondre à de nouvelles préoccupations liées à la nécessité d'améliorer l'implantation et l'intégration des constructions et leur architecture. Avec le temps, les municipalités ont constaté que les outils

Le CCU est un comité formé de citoyens, d'élus, de fonctionnaires et d'experts qui ont généralement un intérêt pour l'urbanisme, l'architecture et l'affichage, et, de manière globale, pour le développement de leur milieu de vie.

réglementaires normatifs ne pouvaient seuls assurer la qualité des constructions et leur harmonie. Avec le PIIA, chaque intervention de construction et d'aménagement est évaluée en fonction du respect des caractéristiques physiques à protéger d'un milieu bâti. Le règlement permet à une municipalité d'analyser chaque dossier de construction au mérite et de faire en sorte que sa réalisation respecte certains objectifs et critères de qualité convenus au sein des intervenants

d'un quartier ou d'un milieu donné. Des critères d'évaluation permettent de mesurer la correspondance entre les projets proposés et les objectifs poursuivis collectivement. Le PIIA ne remplace pas la réglementation d'urbanisme traditionnelle; il vient plutôt la bonifier par l'ajout de critères qualitatifs qui visent à mettre en valeur et à respecter les qualités physiques et environnementales d'un milieu de vie pour le bénéfice de ses citoyens.

En somme, se doter d'un règlement de type PIIA a pour effet d'améliorer les constructions et les aménagements en partenariat avec les propriétaires et promoteurs, et de mettre en valeur les caractéristiques culturelles, historiques et architecturales d'un secteur.

COMMENT ÉLABORER LE PIIA ?

Le PIIA prend tout son sens et son efficacité s'il s'inscrit dans le cadre de l'élaboration d'une vision d'avenir collective du secteur.

Ainsi, préalablement à l'élaboration de ce type de règlement, le milieu sera consulté et amené à définir la vision d'avenir qui repose sur les potentiels du milieu. De cette vision découleront des objectifs et des critères à l'aide desquels le milieu souhaite améliorer qualitativement la gestion des travaux et le suivi des permis de construction. Le CCU aura la responsabilité légale d'analyser la conformité des projets et d'en recommander ou non l'approbation au conseil municipal.

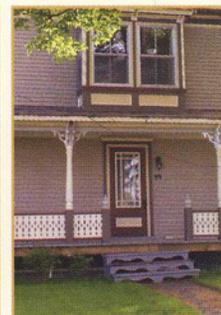
LES ÉTAPES À SUIVRE POUR L'ÉLABORATION DU PIIA

1 Mettre sur pied un comité PIIA et déterminer le secteur d'application

L'élaboration d'un PIIA, c'est l'affaire de tous, de ceux qui y seront soumis et de ceux qui l'appliqueront. Un règlement élaboré avec les gens du milieu assure une meilleure compréhension des objectifs poursuivis et contribue à faire redécouvrir et apprécier aux participants des atouts parfois oubliés. Le secteur d'application peut être déterminé en fonction d'évidences historiques telles que la concentration de bâtiments à caractère patrimonial, ou en fonction de nouvelles réalités comme le développement d'un nouveau secteur résidentiel, etc.

2 Identifier les caractéristiques du bâti et les éléments identitaires à protéger

Les compétences des membres du comité PIIA, en consultation avec la population et des groupes d'intérêt locaux, pourront être mises à contribution à cette étape afin de recueillir le plus d'information possible sur les traits particuliers et distinctifs à protéger : des photographies anciennes montrant les éléments architecturaux, un inventaire patrimonial, les plans des assureurs (cartes anciennes qui indiquent la présence et la localisation des bâtiments et les matériaux des revêtements extérieurs), un relevé du milieu bâti existant et des bâtiments exceptionnels à protéger, etc.



Chaque milieu se distingue par des styles architecturaux propres, fruits du travail d'artisans locaux, de savoir-faire uniques et d'influences diverses. On a tout intérêt à maintenir ces détails qui conservent aux bâtiments leur authenticité et à la municipalité son image de marque.

Cette cueillette d'information permettra de répondre à certaines questions :

- Quels sont les éléments que l'on retrouve encore aujourd'hui qui caractérisent et personnalisent notre milieu ?
- Quels sont les changements survenus dont il faut tenir compte ou qu'il faut corriger ?
- Quelles sont les caractéristiques fondamentales à conserver et à promouvoir ?
- Quels éléments devraient être améliorés ?



A) Préalablement à l'élaboration du PIIA, les gens du milieu devraient être consultés pour qu'ensemble, ils définissent une vision d'avenir du développement qui tient compte de leurs préoccupations et des potentiels du secteur.

B) La réalisation d'une esquisse illustrant la vision d'avenir s'avère un outil de mobilisation incontournable pour susciter l'adhésion des citoyens au projet.

La recherche de photographies anciennes est un des moyens d'identifier les éléments architecturaux distinctifs qui font la particularité d'un milieu.



3 Réaliser des sessions de sensibilisation auprès des citoyens

Les informations recueillies devraient profiter à l'ensemble de la collectivité afin qu'elle puisse redécouvrir les richesses de son milieu. Quel meilleur outil de sensibilisation qu'une soirée publique de visionnement de photographies anciennes, qui incite les participants à découvrir et à apprécier ce qui caractérise leur milieu de vie et leur municipalité.

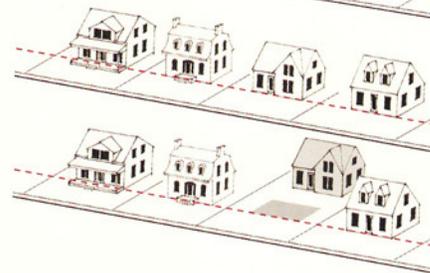
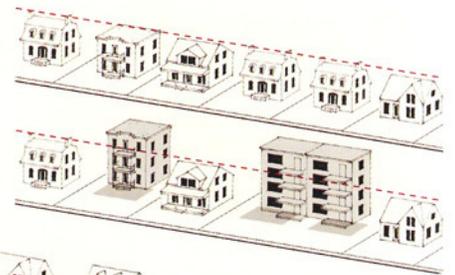
Les commentaires des citoyens contribueront à atteindre un consensus sur plusieurs aspects : sur les revêtements et les couleurs à favoriser, sur le type d'architecture et les éléments particuliers de style à encourager, sur des façons de construire, sur le type d'implantation des bâtiments à privilégier, etc.

Comme une image vaut mille mots, pourquoi ne pas illustrer ces consensus à l'aide d'esquisses qui traduiraient, pour un ou des secteurs donnés, le rêve collectif d'améliorer l'environnement bâti et naturel. En effet, la réalisation d'esquisses illustrant les types d'interventions souhaitées et l'ambiance recherchée aura pour effet de mobiliser les citoyens autour d'une même vision du développement.

4 Élaborer un PIIA

L'essentiel du règlement consiste à élaborer des objectifs clairs et réalistes. Les objectifs et les critères doivent tenir compte spécifiquement du secteur d'application. S'agit-il d'un secteur patrimonial où il faut protéger des éléments de style ou des façons de faire très spécifiques ? Ou s'agit-il, par exemple, d'un nouveau développement résidentiel haut de gamme, d'un secteur industriel en bordure d'une autoroute ou du cœur de ville ?

On devrait favoriser une même hauteur de bâtiments comme dans l'exemple du haut de l'illustration et éviter une disharmonie en hauteur.



On devrait favoriser l'alignement des bâtiments comme dans l'exemple du haut de l'illustration et empêcher des retraits inappropriés.

Plusieurs éléments sont à considérer dans l'élaboration des objectifs :

- les éléments relatifs aux bâtiments existants (toiture, murs extérieurs, ouvertures, couleurs, aménagement des cours, éléments décoratifs, auvents) ;
- les éléments relatifs aux nouvelles constructions (implantation, architecture, couleurs, aménagement des cours, éléments décoratifs) ;
- les éléments relatifs à la démolition ou au déplacement de bâtiments (intérêt historique, relocalisation) ;
- les éléments relatifs à l'affichage (dimension, localisation, forme, éclairage) ;
- les éléments relatifs aux aménagements paysagers (conservation des arbres, aménagement et localisation de stationnement) ;
- les éléments relatifs à l'aménagement de terrasses (matériaux, mobilier, couleur, style du mobilier, éléments décoratifs, démarcation des limites d'occupation, etc.).

Évitez la solution facile de reproduire le règlement élaboré dans une autre ville. Profitez plutôt de l'occasion pour faire ressortir vos traits distinctifs. Le résultat n'en sera que plus durable et heureux ; il suscitera la fierté des citoyens.





C) L'aménagement de terrasses bien intégrées à l'architecture des bâtiments contribue à la création d'espaces attrayants et invitants qui animent la rue.

5 Réaliser une rencontre publique de validation

La mise en œuvre du PIIA repose d'abord et avant tout sur l'adhésion des citoyens au projet. Ainsi, une fois le projet de règlement rédigé, il serait judicieux de le valider auprès des gens du milieu. Cette étape leur permettra d'avoir une vision d'ensemble du projet et facilitera le déroulement du processus légal d'adoption par le conseil municipal et la mise en œuvre ultérieure du règlement en établissant un climat d'acceptation favorable.

6 Rédiger le règlement et l'harmoniser aux règlements existants

Forts des commentaires des citoyens, le comité PIIA peut maintenant apporter la touche finale au projet. Un règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale doit contenir les éléments suivants :

- indiquer la zone visée ainsi que les catégories de construction, terrains ou travaux touchés ;
- prescrire le contenu minimal des plans nécessaires pour toute demande de réalisation de travaux ;
- prescrire les documents qui doivent accompagner les plans ;
- prescrire la procédure relative aux demandes de permis ou de certificats ;
- élaborer les objectifs applicables et les critères d'évaluation selon les catégories de travaux retenues.

Il est important de se rappeler qu'un projet assujéti à un PIIA doit d'abord être conforme aux dispositions des règlements de zonage (usage, densité), de lotissement et de construction.

À ce sujet, le guide explicatif produit par le ministère des Affaires municipales¹ explique les différentes approches possibles à adopter concernant la relation du PIIA avec les normes des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

7 Entreprendre et réaliser le processus légal d'adoption du PIIA

Le processus d'adoption exige que le règlement sur les PIIA fasse l'objet d'une consultation publique. Le règlement entrera en vigueur à la suite de son examen et de son approbation par la MRC. Il est sujet à l'examen de conformité prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) afin d'assurer la cohérence entre le schéma d'aménagement et de développement, le plan et les règlements d'urbanisme et les interventions gouvernementales sur le territoire d'une municipalité régionale de comté (MRC), d'une communauté métropolitaine ou d'une municipalité.

COMMENT METTRE EN ŒUVRE LE PIIA ?

Différents moyens contribueront à faciliter la mise en œuvre d'un PIIA. Pour inciter les propriétaires à intervenir sur leur bâtiment dans les règles de l'art, pourquoi ne pas leur offrir une expertise professionnelle ? Le service d'un architecte-conseil pour la réalisation de croquis préliminaires ou la mise en place d'un programme d'aide financière pour la réalisation d'esquisses pourraient aider à mieux guider les citoyens. Un programme de crédit de taxes encouragerait la réalisation de projets de construction ou de rénovation dans le secteur d'application du PIIA. La réalisation d'un inventaire architectural permettrait également à la municipalité de mieux connaître la richesse de son patrimoine et de raviver le sentiment de fierté des propriétaires, les encourageant, du même coup, à embellir leur propriété !

Comment distinguer un objectif d'un critère ?

L'**objectif** doit exprimer le but recherché ou le résultat souhaité, alors qu'un **critère** constitue le moyen d'atteindre ce but ou ce résultat souhaité.

Un objectif pourrait ainsi être énoncé comme suit :

« Favoriser des interventions qui privilégient le respect, l'intégrité des bâtiments anciens en respect des caractéristiques architecturales propres à l'époque et à l'histoire de chaque construction. »

Les **critères** d'évaluation permettant d'atteindre cet objectif pourraient être ainsi formulés :

- les éléments originaux endommagés sont de préférence conservés et réparés plutôt que remplacés ;
- les fenêtres et les portes de remplacement devraient correspondre aux modèles de fenêtres et de portes propres au style même de chaque bâtiment en conservant les mêmes dimensions, les mêmes subdivisions et le même principe d'ouverture.

Les conditions de succès de la mise en œuvre d'un PIIA sont simples :

- Développer une vision à long terme.
- Former un CCU.
- Assurer une concordance entre le normatif et le PIIA.
- Affecter des fonctionnaires intéressés et compétents.
- Adopter une approche « client », c'est-à-dire une attitude de souplesse et de négociation.
- Se doter de croquis explicatifs.
- Être cohérent dans la gestion des permis.