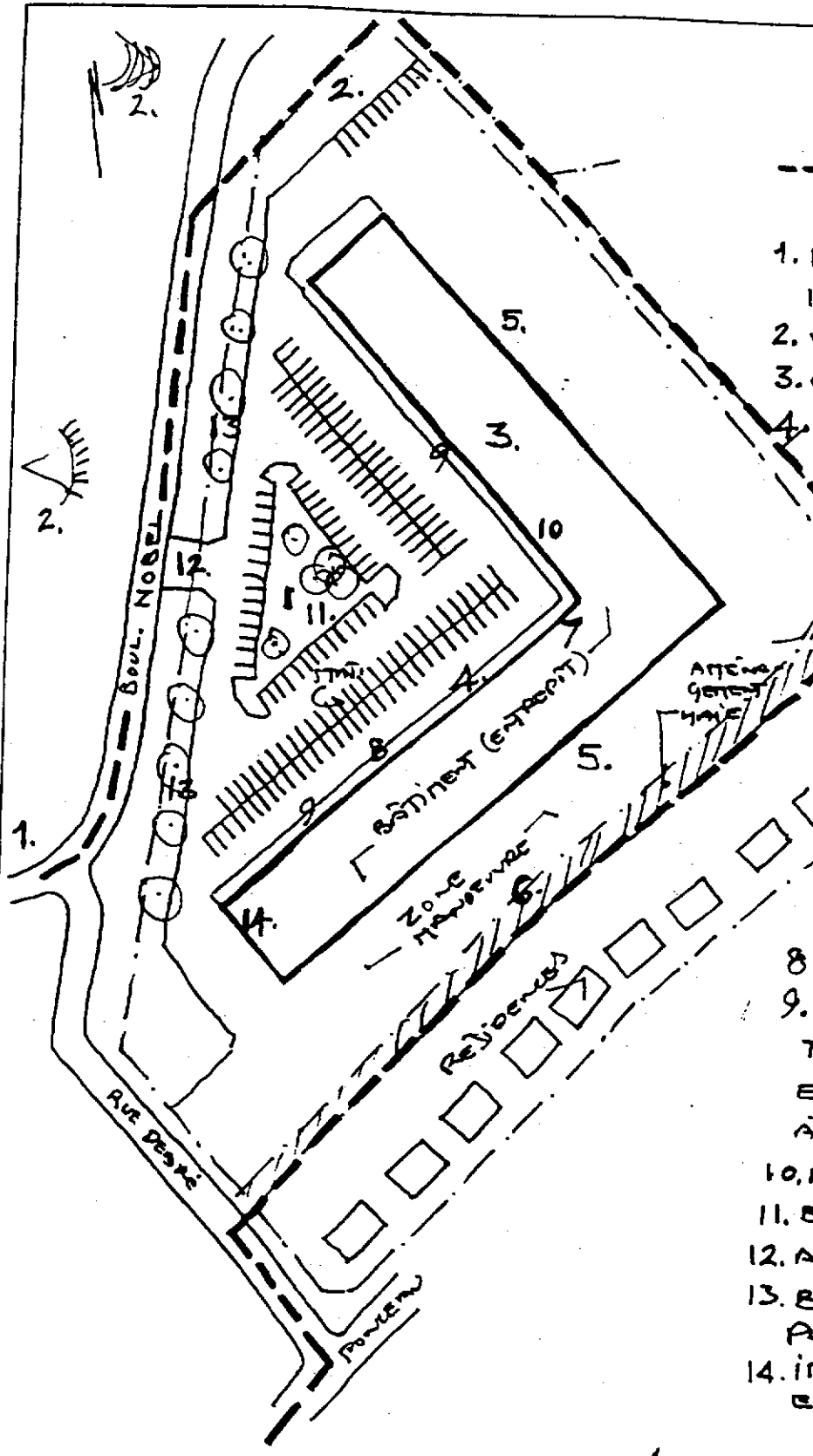


**ANNEXE 2**

**EXEMPLES DE CONCEPTS**



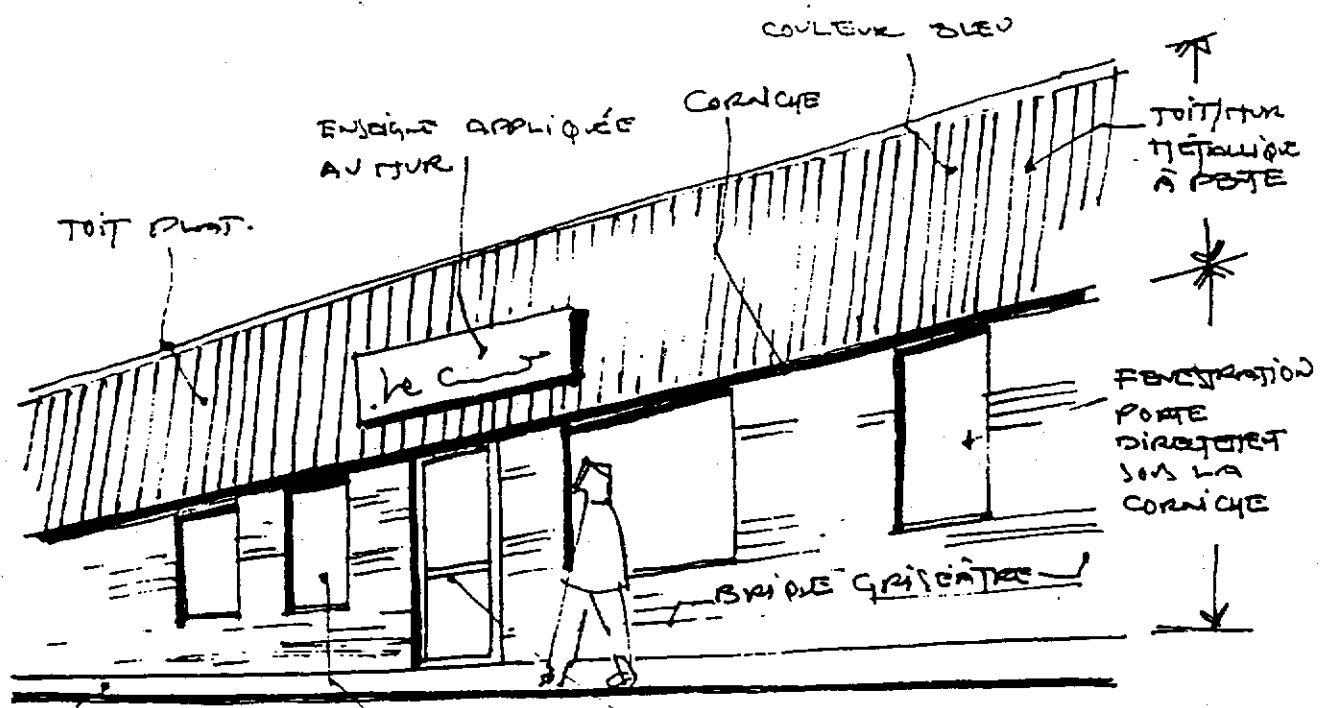
--- LIMITES DU PIIA

1. PORTE D'ENTRÉE AU PARC INDUSTRIEL ET VILLE;
2. VISIBLE DE L'AUTOROUTE 20;
3. COMPLEXE VARIÉ + TEMPÉRÉLOGE
4. GRAND BÂTIMENT, NON ARTICULÉ, LINÉAIRE - ZÉBRÉ;
5. ZONE CHARGEMENT + DÉCHARGEMENT À L'ARRIÈRE PRÈS COURS RÉSIDUELLES; (PARTO GRANDE)
6. PRÉSENCE SERVITUDE RUISSEAU CANALISÉ;
7. BÂTIMENT, SANS INTÉRÊT, TYPE ENTREPÔT - PUR TOIT MANIVARÉ, DE MÉTAL ET BRIQUE DANS LE BAS DE COULEUR BLEU ET GRIS;
8. ENSEIGNE APPLIQUÉS AU MUR
9. ASSEMBLÉ ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX - DÉTAILS, D'ÉCHELLE, ENTRÉE BÂTIMENT DIFFICILE À LIRE;
10. RELATIVEMENT EN BON ÉTAT;
11. BANDE, ÎLOT CENTRAL ATTÉNUÉ
12. ACCÈS PAR BOUL. NOBEL
13. BANDE ATTÉNUÉE + PETITE PLANTATION;
14. IMPLANTATION DU BÂTIMENT EN ÉQUERRÉ;

1. CARACTÉRISTIQUES DU SITE  
 PIIA \* 11 - SECTEUR ALPHA  
 ZONE C-103

G. ST-CROIX, ARCH, JUIL '93

.../2



PRÉSENCE D'UN TROTTOIR LE LONG DU BÂTIMENT

PETITES FENÊTRES

PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE DU BÂTIMENT (PETITE)

• EFFET D'ÉCRASEMENT  
• PAS D'ÉCHELLE

• FAÇADE NON ARTICULÉE

• ABSENCE D'ÉLÉMENTS  
• AUCUN DÉTAILS ARCHITECTURAL

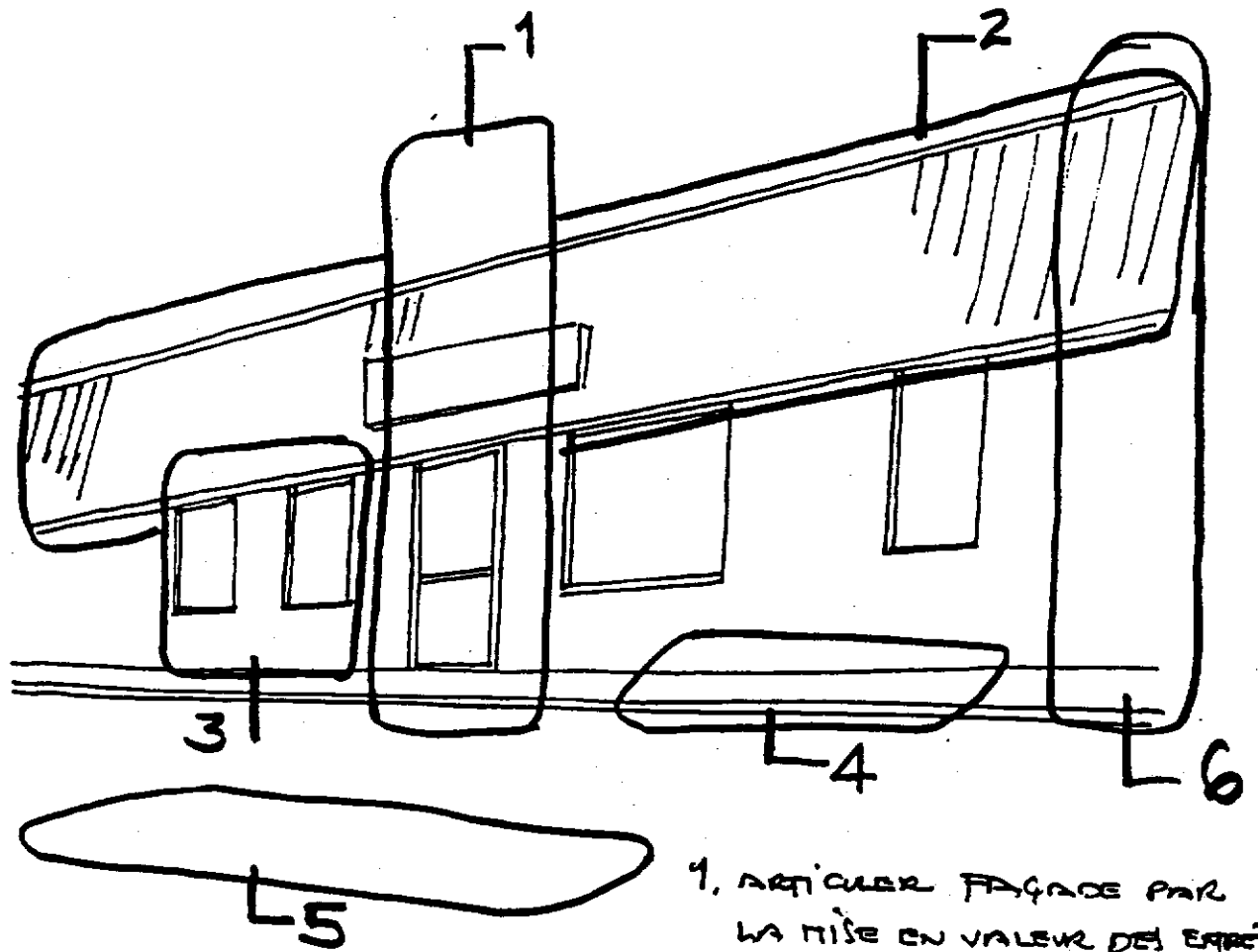
- REPRÉSENTE GÉNÉRALEMENT 2 ÉTAGES EN HAUTEUR
- LEURE DU BÂTIMENT EN 2 PARTIES: PARTIE DU BAS EN BRIQUE ET PARTIE DU HAUT EN MÉTAL - PAS D'UNITÉ
- CARACTÈRE D'ENTRÉE FÔT

FAÇADE TYPIQUE DU BÂTIMENT

## 2. CARACTÉRISTIQUES/BÂTIMENT

PIIA 11 - SECTEUR ALPHA  
ZONE C-103

G. STE-CROIX, ARCH. JUIL 1993 .../3

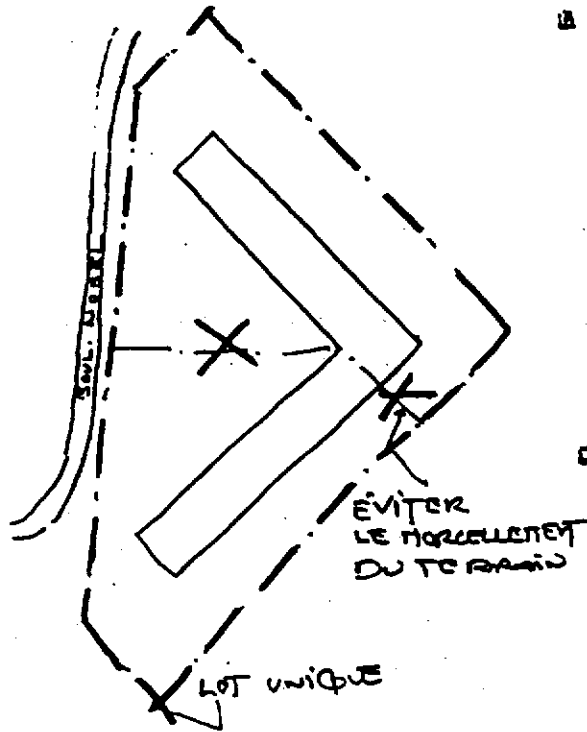


OBJECTIFS: FAIRE EN SORTE QUE  
 LORS DE LA RÉNOVATION  
 CE BÂTIMENT PERD SON  
 CARACTÈRE D'ENTRÉE;  
 • COMPTE TENU DE SA LOCALI-  
 SATION ET DE SA VISIBILITÉ.  
 • RÉNOVER LE BÂTIMENT  
 DANS L'ESPRIT QUE SON  
 ARCHITECTURE REHAUSSE  
 LA QUALITÉ DU BÂTIMENT  
 SELON LES OBSERVATIONS  
 SOULIGNÉES ANTÉRIEUREMENT.  
 • AMÉLIORER LE PAYSAGE  
 VISUEL (AMÉNAGEMENT) DES LIEUX.

1. ARTICULER FAÇADE PAR LA MISE EN VALEUR DES ESPACES ET VOLUME DU TOIT;
2. ARTICULATION DU TOIT/VOLUME;
3. DÉVELOPPER UNE FENÊTRATION ÉQUILIBRÉE AU BÂTIMENT;
4. AMÉNAGEMENT DE TROTTOIR;
5. AMÉNAGEMENT AIRE DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES ESPACES;
6. DÉVELOPPER BÂTIMENT DONNANT UN EFFET D'ENSEMBLE PLUTÔT QU'EN 2 PARTIES;

3. CONCEPT DE MISE EN VALEUR  
 P11A \* 11 - SECTEUR ALAYA  
 ZONE C-103

G. STE-CROIX, ARCH., JUIL'93



#### 0 LOTISSEMENT:

OBJECTIF: CONSERVER LE CARACTÈRE  
UNIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

CRITÈRES: ÉVITER LE MORCELLEMENT  
DE LA PROPRIÉTÉ  
(SUBDIVISION);

MAINTIEN DE LA SERVITUDE  
DU RUISSEAU CANALISÉ.

#### 0 IMPLANTATION:

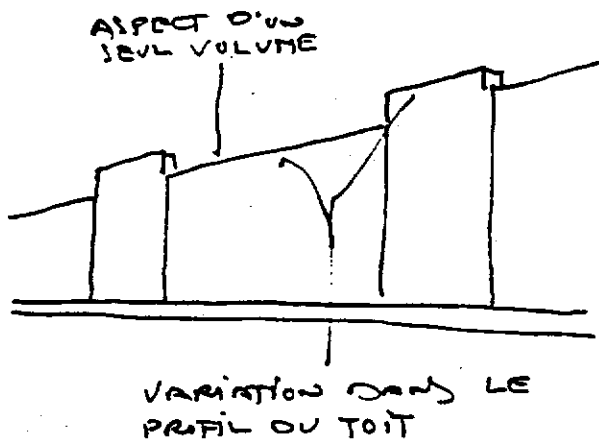
OBJECTIF: CONSERVER LE CARACTÈRE  
DE L'IMPLANTATION DU  
BÂTIMENT;

CRITÈRES: MAINTIEN DES MARGES  
ET DÉCALAGES À QUELQUES

#### 0 ARCHITECTURE:

OBJECTIFS: AMÉLIORER LA QUALITÉ  
ARCHITECTURALE DU  
BÂTIMENT LORS D'UNE  
ÉVENTUELLE RÉNOVATION.

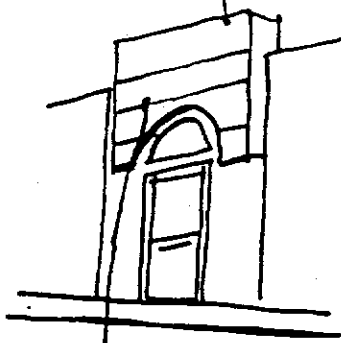
CRITÈRES: ARTICULER LA FAÇADE  
DU BÂTIMENT PAR UNE  
VARIATION DANS LE PROFIL  
DU TOIT AFIN DE BRISER  
L'HORIZONTALITÉ;



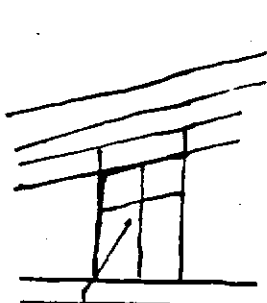
## 4. PRINCIPES ET CRITÈRES PIIA N°11 - SECTEUR ALPHA ZONE C-103

9, STE-CROIX, ARCY, JUIN 93

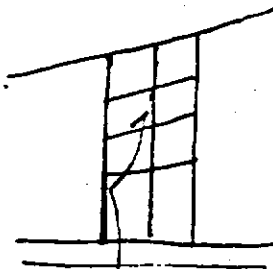
IDENTIFICATION  
DES ENTRÉES



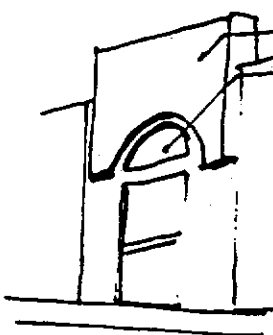
ACCENTUER  
VOLUME AUX ENTRÉES  
DU BÂTIMENT



FENÊTRATION  
PLAINE HAUTE



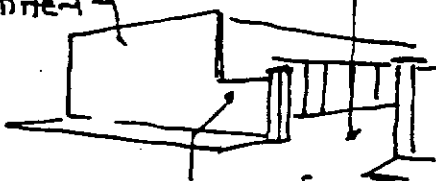
FENÊTRATION  
PLAINE HAUTE  
+ PANNON VERRE



FAVORISER  
DÉTAIL  
ARCHITECTURAL

CÔTÉ DU  
BÂTIMENT

ZONE MANŒUVRE



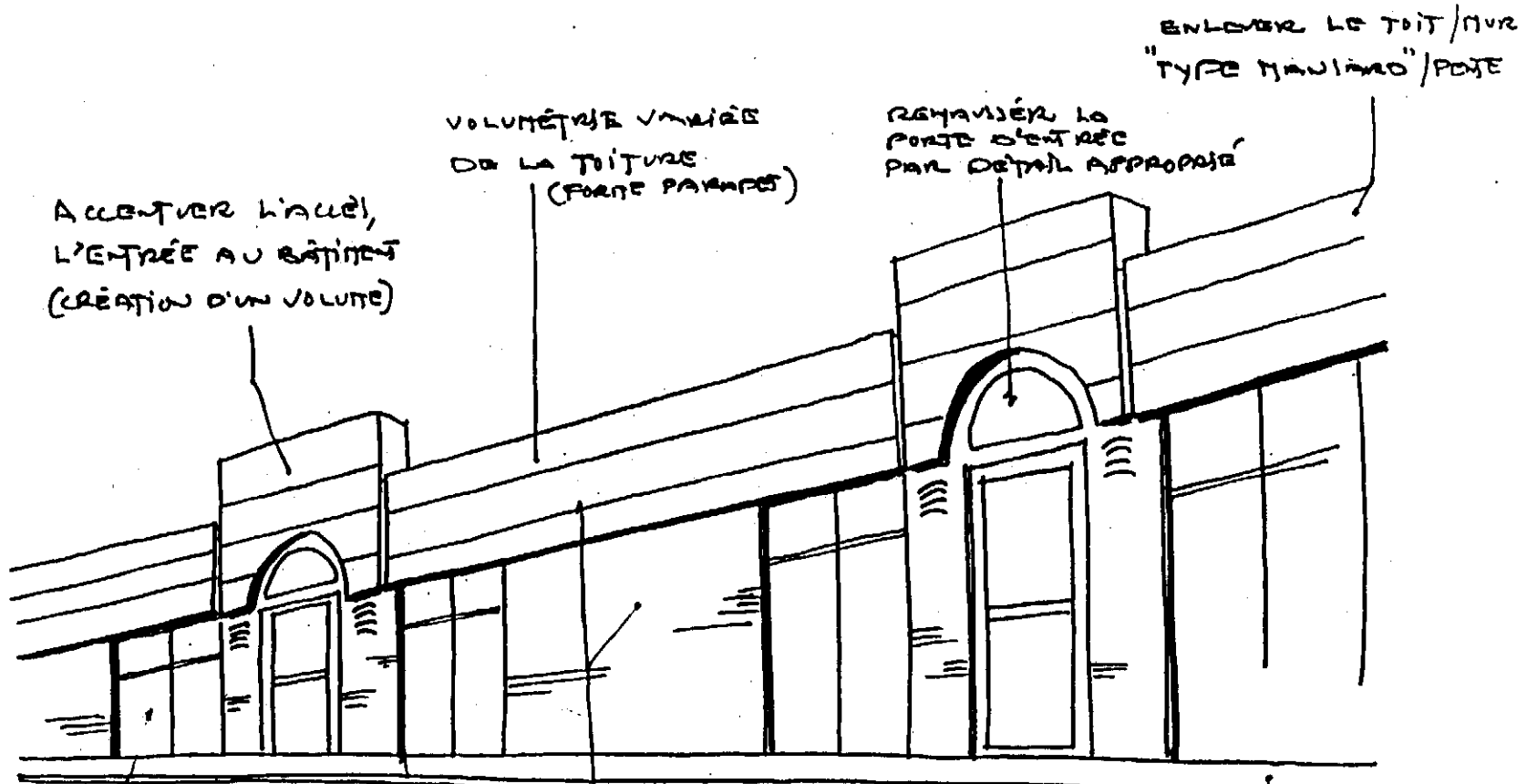
MUR INTÉGRÉ  
AU BÂTIMENT

- ACCENTUER L'ENTRÉE DES BÂTIMENT PAR LA CRÉATION DE VOLUME, PORTIQUE ETC..., APPROPRIÉE - CRÉATION D'UN RYTHME;
- REDONNER DE L'ÉCHELLE AU BÂTIMENT PAR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE FENÊTRATION DE TYPE PLAINE HAUTE ET DISTRIBUER JUDICIEUSEMENT;
- CRÉER UN ENSEMBLE PAR L'EMPLOI D'UN MATÉRIAU UNIQUE OU COMPLÉMENTAIRE COMME LA BRIQUE, BRIQUE-STUC, BRIQUE-VERRE... ETC...;
- DÉVELOPPER DES JEUX, AGENCEMENT, DE MATÉRIAUX, CITE PRÉCÉDENT, DE COULEURS COMPATIBLES ET CHALEUREUX; ÉVITER COULEURS VIVES ET ÉCLAIRÉS;
- FAVORISER LES DÉTAILS ET ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX - MARQUISES, CANAPÉ, AUVENT ETC... - TOIT À PANNON
- INTÉGRER L'AFFICHAGE AU BÂTIMENT;
- DIMINUER À L'AIDE D'UN MUR, ÉCRAN LA COURT ARRIÈRE (ZONE MANŒUVRE DE MANIÈRE À ÊTRE MOINS VISIBLE DE LA RUS ET AUTOROUTE.

## 5. PRINCIPES ET CRITÈRES PIA<sup>N</sup> II - SECTEUR ALPHA ZONE C-103

G. HE-CROIX, ARCH. JUIL 93

.../6



ACCENTUER L'ARC,  
L'ENTRÉE AU BÂTIMENT  
(CRÉATION D'UN VOLUME)

VOLUMÉTRIE VARIÉE  
DE LA TOITURE  
(FORTE PENTE)

REHAUSSER LA  
PORTE D'ENTRÉE  
PAR DÉTAIL APPROPRIÉ

ENLEVER LE TOIT/MUR  
"TYPE MAJOLICO" / POSE

RECONNER L'ÉCHELLE  
AU BÂTIMENT PAR  
UNE FENÊTRATION  
DE TYPE PLEINE HAUTEUR

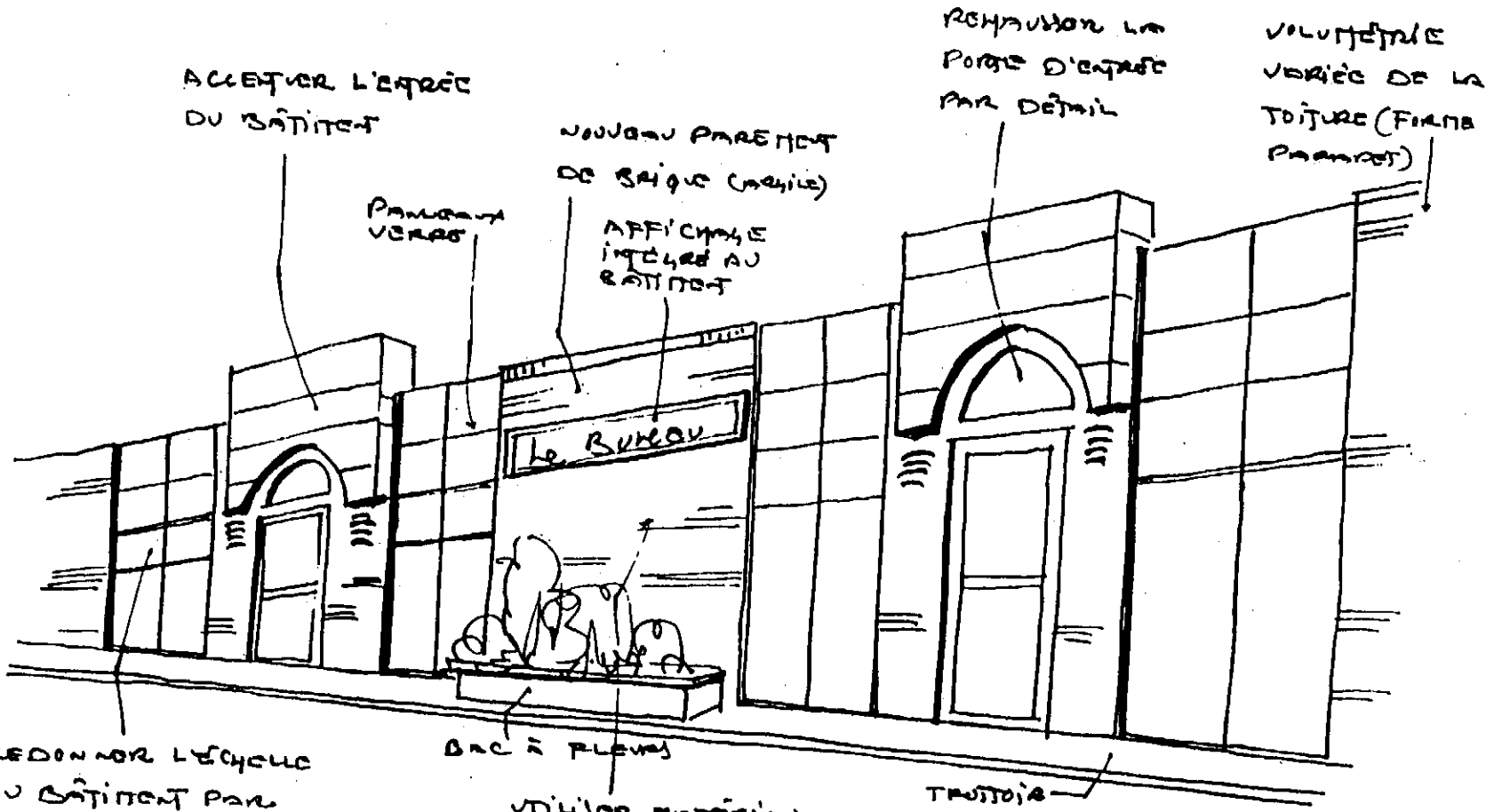
UTILISER MATÉRIAU  
UNIQUE ET OU COMPLÉMENTAIRE  
POUR RECONNER UN EFFET  
D'ENSEMBLE ET PRÉTIGÉUX  
COMME CAÏQUE, "DRYVIT"

TROUSIER

PIHA<sup>®</sup> II - SECTEUR ALPHA

ÉLÉMENTON TYPIQUE DE  
LA FAÇADE RENOVÉE/A

G. STE-CAROLINE, MARCHÉ, JUIN 1993  
D. GAUTHIER ET ASSOCIÉS



ACCEPTER L'ENTRÉE  
DU BÂTIMENT

Panneaux  
Verres

NOUVEAU PAREMENT  
DE BAÏQUE (maître)

AFFICHAGE  
INTÉGRÉ AU  
BÂTIMENT

REHAUSSON LA  
PORTE D'ENTRÉE  
PAR DÉTAIL

VOLUMÉTRIE  
VARIÉE DE LA  
TOITURE (FINIR  
PREMIER)

Le BUREAU

REDONNER L'ÉCHÉLON  
AU BÂTIMENT PAR  
UNE FENÊTRATION DE  
TYPE PLEINE HAUTEUR  
ET PANEAUX DE VERRE

BAC à PLEVES

UTILISER MATÉRIAU  
UNIQUE COMME LA BAÏQUE  
POUR DONNER UN EFFET  
D'ENSEMBLE ET PRESTIGIEUX

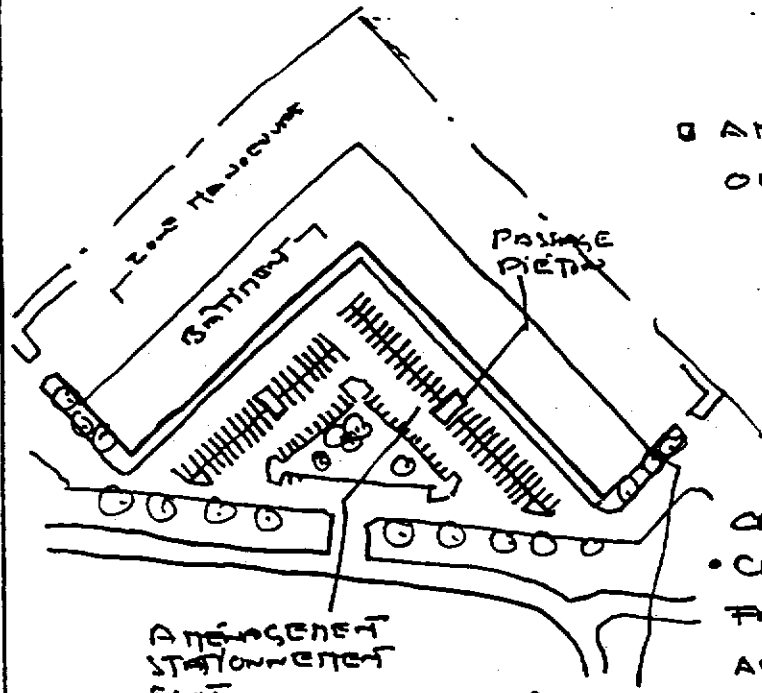
TRUITOIS

PIIA<sup>N</sup> II - SECTEUR ALPHA

ÉLEVATION TYPIQUE DE  
LA FAÇADE RÉNOVÉE/B

4. STE-CROIX, ARCH. JUIL'93  
D. GAUTHIER ET ASSOCIÉS





AMÉNAGEMENT  
STATIONNEMENT  
ÎLOT

AMÉNAGEMENT  
PARKING  
POUR CACHER  
ZONE MANŒUVRE

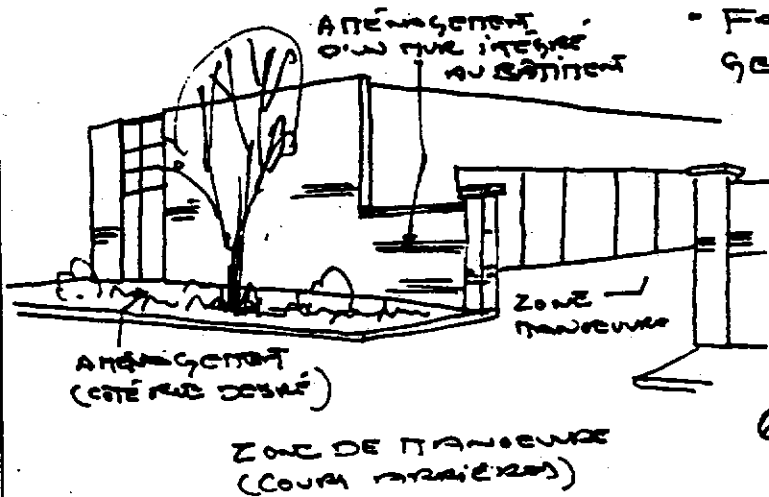
## 6 AMÉNAGEMENT:

OBJECTIFS: AMÉLIORER LE PAYSAGE  
VISUEL DES LIEUX COMME  
TENIR DE LA VISIBILITÉ  
SUR L'AUTOROUTE;

- INTÉGRER AMÉNAGEMENT  
AU CONCEPT ARCHITECTURAL  
DU BÂTIMENT RENOVÉ.

## CRITÈRES:

- CRÉER DES AMÉNAGEMENTS EN  
FAÇADE DU BÂTIMENT ET INTÉGRER  
AU TROTTOIR LONGEANT LA PROPRIÉTÉ;
- CRÉER DES AMÉNAGEMENTS SUR  
LES CÔTÉS POUR DISTRIBUER LA  
VUE DE LA ZONE DE MANŒUVRE;
- RÉAMÉNAGER L'HAIR DE STATION-  
NEMENT EN FAÇADE DE MANIÈRE  
À FORMER DES ÎLOTS QUI SERONT  
EN RELATION DIRECTE AVEC LES  
ENTRÉES DU BÂTIMENT ET ORGANISER  
POUR FACILITER LA CIRCULATION  
PIÉTONNE - RELATION AUTO ET ENTRÉE;
- FAIRE PLANTATIONS ET AMÉNA-  
GEMENTS APPROPRIÉS.



## 6. PRINCIPES ET CRITÈRES DIA# 11 - SECTEUR ALPHA ZONE C-103

6. STE-CROIX, N.Y. JUL 93

## ANNEXE 3

### Caractéristiques générales

- Population: 23 000 habitants
- Entrée en vigueur du règlement: novembre 1991
- À ce jour: 11 secteurs de P.I.I.A. dans la Ville
- 2 générations: . 1991: 7 secteurs  
                  . 1993: 4 secteurs ajoutés  
                  . À venir: 6 nouveaux secteurs:
  - Vieux-Village
  - Secteur de Touraine
  - Bruit
  - Parc d'affaires
  - Résidences unifamiliales en rangée
  - Résidences multifamiliales

#### Patrimoine

Agricole/milieu déstructuré

Problématique autoroute 20 -vs- développement résidentiel

Développement industriel

Contrôle de l'architecture

Contrôle de l'architecture

### Nature des P.I.I.A.

- Résidentiel: 3 . 2 unifamilial  
                  . 1 multifamilial
- Commercial: 7
- Industriel: 1
- Tous affectent des secteurs à développer sauf un (rénovation)

Proportion en regard des permis émis:

Approximativement 45 dossiers de P.I.I.A./an sur 700 permis: 6%

## ANNEXE 4

### Ressources humaines

- *Composition du Service de l'urbanisme:*

- . 2 urbanistes
- . 4 inspecteurs
- . 2 secrétaires

- *Composition du CCU:*

- . 7 citoyens
- . 2 élus
- . 2 fonctionnaires (urbanistes)

- *Composition du Conseil municipal:*

- . 6 conseillers
- . 1 maire

---

# Formation continue C.P.U.Q.

Plan  
d'implantation  
et  
d'intégration  
architecturale



Ville de  
Sherbrooke

*Par : Lise Dubord, urb. et Pierre Langlois, urb.*

Mars 1994

## FORMATION CONTINUE - C.P.U.Q.

### PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

#### Ville de Sherbrooke

#### PARTIE 1:

##### 1.0 UTILISATION DE LA TECHNIQUE DES P.I.A.

##### Contexte sherbrookois

Sherbrooke est une ville-centre:

- . en 1991, la population de la Ville est de 76 500.

La région métropolitaine de Sherbrooke comprend 14 municipalités:

- . la population globale de la région est de 140 000 personnes.
- . de 1986 à 1991, la population a augmenté de 7,1%, soit 2,6% pour la Ville de Sherbrooke et 13,1% pour la banlieue.

La Ville de Sherbrooke constitue le principal bassin d'emploi de l'agglomération métropolitaine en détenant 80% des emplois disponibles sur le territoire.

Le secteur tertiaire est nettement prédominant tant à Sherbrooke que dans l'agglomération. Les services et particulièrement les services publics fournissent à Sherbrooke 51% des emplois, entre autres, par l'entremise de l'Université de Sherbrooke, de la Commission Scolaire Catholique de Sherbrooke, du Cegep, de la Ville et des 4 hôpitaux.

La superficie de la Ville de Sherbrooke est de 5 788 hectares répartie comme suit:

- . 76% du territoire est développé dont:
  - . 25% est utilisé à des fins résidentielles
  - . 6% est utilisé à des fins commerciales
  - . 5% est utilisé à des fins industrielles et de production, richesses naturelles
  - . 10% est utilisé à des fins culturelles et de loisirs
  - . 30% est utilisé à des fins de transport, communications et services publics incluant les réseaux de transport
- . 24% du territoire reste à développer.

Le secteur patrimonial est constitué principalement de bâtiments construits avant 1940. Pas moins de 3 500 résidences ou édifices ont été construits avant 1940. De ce nombre, près de 2 000 sont d'une valeur patrimoniale certaine. Le stock de bâtiments patrimoniaux offre un haut degré d'homogénéité architecturale. Les bâtiments résidentiels sont associés à trois principaux courants d'architecture: le cubique (58%), le vernaculaire américain (28%) et le victorien (6%). Il est cependant rare que l'on retrouve de fortes concentrations d'un seul type d'architecture.

Le patrimoine bâti comporte aussi des édifices non-résidentiels: églises, hôpitaux, écoles, manufactures, commerces, qui présentent un éventail diversifié de styles et contribuent à enrichir le patrimoine de la Ville.

Près du tiers des édifices répertoriés présente des caractères particulièrement remarquables. Seulement 1 bâtiment sur 6 a été dénaturé d'une manière irréversible. Les autres ne sont pas dans un état de délabrement prononcé.

#### Historique de la réglementation sur les P.I.A.

L'accumulation d'insertions désastreuses et de rénovations malheureuses suscita, chez une partie de la population, une prise de conscience quant à l'urgence d'intervenir pour protéger le patrimoine bâti. À la demande de groupes de citoyens, lors de l'élaboration de son Plan d'urbanisme en 1989, la Ville de Sherbrooke a procédé à l'inventaire de son patrimoine architectural et par la suite, à l'examen de mécanisme de protection à établir pour ce patrimoine bâti.

L'inventaire a été effectué par le «Fonds du patrimoine estrien» en collaboration avec la Division de l'urbanisme.

L'analyse des bâtiments patrimoniaux a été menée en examinant essentiellement les paramètres suivants:

- . les caractères architecturaux généraux des édifices;
- . l'éventail typologique et stylistique;
- . la valeur patrimoniale des bâtiments;
- . l'insertion des édifices dans le tissu urbain.

De cet inventaire, nous avons élaboré un plan de protection patrimoniale basé sur:

- . un concept de protection graduée du patrimoine, suivant les degrés de protection à apporter au patrimoine bâti.

En juillet 1991, est entré en vigueur le règlement de zonage. Conformément aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme, une partie de ce règlement vise l'implantation et l'intégration architecturale des bâtiments principaux et accessoires dans les secteurs à caractère patrimonial. Près de 2 000 propriétés sont assujetties à cette réglementation.

Depuis 1991, les P.I.A., dans les aires patrimoniales, existent. De plus, les bâtiments de propriété municipale sont aussi assujettis à cette technique:

- . construction d'un bâtiment neuf ou d'un ensemble de bâtiments neufs et l'agrandissement extérieur d'un bâtiment existant. Ils doivent respecter les objectifs et critères relatifs à l'insertion des bâtiments.

Et, à la demande du C.C.U. et du Conseil municipal, certains nouveaux développements ont été assujettis à la technique des P.I.A.:

- . Développement résidentiel - août 1992
- . Développement commercial - octobre 1992  
- décembre 1993
- . Développement industriel - mars 1993

Voici un tableau cumulatif des demandes de P.I.A. analysées depuis juillet 1991:

<u>Année</u>	<u>Description des travaux</u>	<u>Nature des projets</u>			<u>Total</u>
		<u>Résidentiel</u>	<u>Commercial et public</u>	<u>Industriel</u>	
En 1991	Travaux mineurs				
	Rénovation façade				
	Rénovation complète	20	6	---	26
	Agrandissement	4	1	---	5
	Construction neuve(remise)	---	2	---	2
	Démolition	1	2	---	3
	Enseigne	---	1	---	1
Total		25	12		37
En 1992	Travaux mineurs				
	Rénovation façade				
	Rénovation complète	61	13	---	74
	Agrandissement	7	9	---	16
	Construction neuve(remise)	2	2	---	4
	Démolition	2	1	---	3
	Enseigne	0	11	---	11
Total		72	36	0	108
En 1993	Travaux mineurs				
	Rénovation façade				
	Rénovation complète	59	15	---	74
	Agrandissement	15	7	---	22
	Construction neuve(remise)	---	3	2	5
	Démolition	---	---	---	0
	Enseigne	---	24	---	24
Total		74	49	2	125
Grand total		171	97	2	270



## 2.0 CONTENU DU RÈGLEMENT

La partie du règlement de zonage traitant des P.I.A. est divisée en 4 parties:

- 1) les aires patrimoniales où l'on retrouve:
  - . les aires d'insertion;
  - . les aires d'insertion et d'intégration architecturale;
  - . les aires patrimoniales à statut particulier; et
  - . la démolition d'un bâtiment dans l'une ou l'autre de ces aires.
- 2) les aires d'implantation et d'intégration architecturale résidentielles:
  - . plus spécifiquement, un développement résidentiel de faible et moyenne densité.
- 3) les aires d'implantation et d'intégration architecturale commerciales:
  - . plus spécifiquement, un développement commercial de moyenne et grande surface.
- 4) les aires d'implantation et d'intégration architecturale industrielles:
  - . plus spécifiquement, le technoparc.

### Secteurs construits

Dans les secteurs construits, nous localisons les aires patrimoniales. Il existe 3 types d'aires patrimoniales correspondant à autant de niveaux graduels de protection.

Les objectifs généraux pour ces 3 aires sont les suivants:

- 1) Dans les aires d'insertion, l'insertion des bâtiments doit être contrôlée de façon à maintenir les caractéristiques dominantes du paysage urbain existant en reproduisant les rapports volumétriques et les principaux éléments de composition des bâtiments;
- 2) Dans les aires d'insertion et d'intégration architecturales et patrimoniales, l'insertion et l'intégration des bâtiments doivent être contrôlées de façon à préserver et améliorer leur cachet ancien et authentique et de façon à ne pas déprécier les qualités architecturales des bâtiments voisins;
- 3) Dans les aires patrimoniales à statut particulier, l'insertion et l'intégration architecturale des bâtiments doivent être contrôlées de façon à sauvegarder le caractère unique et distinctif des bâtiments patrimoniaux existants sur le site et à protéger chacune de ces parties.

Les critères d'évaluation concernent:

- . l'homogénéité du milieu bâti existant;
- . l'harmonisation de l'architecture, notamment par le traitement des formes, la dimension des ouvertures, la fenestration, le respect de l'échelle, le choix des couleurs et des matériaux, la pente du toit, le traitement de l'entrée;
- . la protection des qualités particulières, du caractère propre de la construction projetée;
- . la compatibilité avec l'apparence, l'âge, le style architectural et la construction projetée;
- . la conservation de la valeur historique du bâtiment;
- . l'agencement des matériaux de revêtement;
- . la conservation des détails architecturaux tels que saillies, chambranles, ornements;
- . l'intégration des enseignes; et
- . le maintien des éléments caractéristiques de l'aménagement du terrain.

Dépendamment des aires, les travaux suivants sont assujettis à un P.I.A.: la construction, la reconstruction, la rénovation, la restauration, la transformation ou l'agrandissement extérieur d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire et la démolition d'un bâtiment principal.

### Secteurs en développement

Dans les secteurs en développement, sont constituées des aires résidentielles, commerciales et industrielles, répondant à des objectifs et des critères spécifiques à chacune d'elle. Ces objectifs et critères diffèrent de ceux des aires patrimoniales.

Dans les aires résidentielles, l'objectif général est:

le contrôle de l'implantation et de l'architecture des bâtiments, de façon à créer un milieu harmonieux caractérisé par l'esthétisme et l'intégration de l'architecture ainsi que par la présence d'arbres.

Les critères d'évaluation concernent:

- . l'implantation des bâtiments;
- . la volumétrie du bâtiment;
- . la hauteur du bâtiment;
- . la forme des toits;
- . les matériaux et les couleurs;
- . la conservation des boisés; et
- . le reboisement.

Dans ces aires, toute construction ou tout agrandissement extérieur d'un bâtiment principal ou accessoire est assujetti à un P.I.A.

Dans les aires commerciales, l'objectif général est le suivant:

Les établissements commerciaux doivent s'intégrer à l'environnement commercial, résidentiel et naturel existant, en adoptant une architecture sobre et esthétique, en rehaussant l'image du site par des aménagements paysagers ainsi qu'en minimisant l'impact des projets sur le réseau routier actuel et sur le voisinage résidentiel.

Les critères d'évaluation concernent:

- . l'implantation des bâtiments dont l'aire au sol;
- . l'architecture des bâtiments dont la hauteur, la volumétrie, la fenestration, les matériaux, les enseignes;
- . la circulation;
- . le stationnement de surface;
- . l'aire de transbordement;
- . l'aménagement du site: espace tampon, clôture, mur, écran, mobilier urbain, lampadaire.

Dans ces aires, toute construction ou tout agrandissement extérieur d'un établissement commercial et tout aménagement d'une aire de stationnement sont assujettis à un P.I.A.

Et, dans les aires industrielles, l'objectif général est le suivant:

Le développement industriel doit se faire de façon à mettre en valeur l'environnement naturel, ainsi qu'à présenter une image de modernité associable à la haute technologie.

Les critères d'évaluation concernent:

- . l'implantation des bâtiments;
- . l'architecture des bâtiments dont la volumétrie, la fenestration, le traitement architectural, les matériaux;
- . les enseignes;

- la circulation, dont les entrées charretières, les aires de stationnement, les aires de transbordement;
- l'aménagement du site dont le stationnement, les boisés, le reboisement, les clôtures, lampadaires et sentiers piétonniers.

Dans ces aires, toute construction ou tout agrandissement extérieur d'un établissement industriel est assujéti à un P.I.A.

En fait, dans notre règlement, plusieurs critères d'évaluation sont les mêmes d'une aire à une autre, étant des critères d'ordre général. Par ailleurs, chacune des aires possède son objectif propre à atteindre; c'est par l'application de cet objectif et certains critères spécifiques que nous évaluons les projets soumis.

### 3.0 ÉVALUATION DES PROJETS

#### - Cheminement d'un P.I.A.:

- les demandes sont acheminées à la Division des permis et inspections. L'inspecteur qui reçoit la demande vérifie la conformité du projet avec les règlements d'urbanisme à l'exception de la partie sur les P.I.A. De plus, il s'assure que la demande est complète;
- par la suite, l'inspecteur examine le P.I.A. en fonction des objectifs et critères d'évaluation. Dépendamment des demandes, la collaboration de la Division de l'urbanisme et la Division de l'ingénierie est requise. Plus spécifiquement pour les projets commerciaux et industriels;
- au besoin, les requérants sont rencontrés afin qu'ils modifient ou ajustent leur projet, suivant les recommandations des services municipaux. Dans certains cas (15 à 20%), nous référons le dossier à un architecte-conseil, afin qu'il guide le requérant dans la préparation de son plan;
- après étude et analyse du P.I.A., le dossier est présenté au C.C.U. sous forme de recommandation. Des photos et des plans sont annexés au dossier. Compte tenu du nombre important de dossiers à étudier, la présentation au C.C.U. peut être faite par bloc, c'est-à-dire que les dossiers moins complexes sont soumis au C.C.U. en bloc, avec une recommandation favorable. Ces dossiers touchent principalement les portes, fenêtres, galeries. Les autres dossiers sont davantage discutés;
- le C.C.U. rencontre les requérants au besoin, particulièrement lorsque le requérant le demande, lorsqu'il y a «urgence» pour exécuter des travaux, lorsque la recommandation des services est négative;

- . dans certains cas, où l'acceptation d'un P.I.A. implique une modification au règlement de zonage ou de lotissement, il y a consultation auprès des citoyens du secteur concerné par le projet par le C.C.U. avant qu'il ne formule sa recommandation au Conseil;
  - . et c'est le Conseil qui prend la décision finale, suivant la recommandation du C.C.U., avec ou sans condition;
  - . à la fin du processus, il y a très peu de refus par le Conseil municipal; dans certains dossiers, le Conseil rencontre les requérants et prend une décision différente de la recommandation du C.C.U.;
- Outils pour évaluer un P.I.A.:
    - . un formulaire est utilisé pour les P.I.A. situés dans les aires patrimoniales seulement. Ce formulaire sert de «check list» dans l'analyse du dossier. Le C.C.U ne l'utilise pas vraiment pour évaluer les projets;
    - . aucun graphique, ni croquis, ni exemple n'est donné en référence dans le règlement; il n'existe pas de «guide» pour évaluer les projets.
  - Problèmes d'application de ce règlement:

Après plus de 2 ans d'application, il demeure certains problèmes dans l'application de cette technique.

- . lors de l'analyse des dossiers par le C.C.U., il manque de rigueur, il n'y a pas toujours de cohérence dans l'étude d'une demande à l'autre lors de la formulation des recommandations. Par conséquent, nous nous devons de faire un suivi avec les décisions qu'il a pris antérieurement;
- . lors de l'analyse des dossiers par le C.C.U., les membres cherchent à atteindre les objectifs et critères de façon à bonifier le projet plus que ce que le règlement exige. Ils ont de la difficulté à appliquer le règlement sans formuler des exigences supplémentaires, principalement dans les aires patrimoniales. Par conséquent, nous sommes à réviser nos objectifs et critères en les précisant et en simplifiant notre réglementation en fonction du degré de protection visé dans chacune des aires;
- . étant donné le nombre élevé de demandes de P.I.A. à étudier, nous sommes à réviser les travaux assujettis à cette technique dans les aires patrimoniales, pour diminuer la charge de travail du C.C.U. et assurer une meilleure analyse pour la prise de décision dans les dossiers plus complexes.

Par exemple:

- . lorsque le requérant se propose de faire des travaux identiques à la construction existante pour rénover son bâtiment; ces travaux ne seraient plus assujettis à un P.I.A.
- . lorsque la superficie d'un bâtiment accessoire sera inférieure à 25 mètres carrés, celui-ci ne sera plus assujetti au P.I.A. pour quelques types de travaux que ce soit. Actuellement, les bâtiments dont la superficie excède 8 mètres carrés sont assujettis.

#### 4.0 GESTION GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

- Information et sensibilisation de la population:

Dans le cadre de la consultation pour l'adoption du Plan d'urbanisme, le dossier de la protection patrimoniale a été présenté aux citoyens. Et, nous nous sommes associés avec le «Fonds du patrimoine estrien» et la «Société d'histoire» pour informer et sensibiliser la population dans ce domaine.

Par la suite, par le biais du Bulletin municipal, distribué dans tous les foyers sherbrookoïses, nous avons informé l'ensemble de la population.

Et, suite à l'entrée en vigueur du nouveau règlement de zonage, nous avons fait parvenir un dépliant d'information à tous les propriétaires concernés (environ 2 000) par cette réglementation, assujettissant certains travaux de construction, dans les aires patrimoniales, à l'approbation d'un P.I.A.

Pour ce qui est des P.I.A., situés dans les aires résidentielles et commerciales, les propriétaires concernés ont été rencontrés lors de la préparation des règlements de zonage.

Et, dans les aires industrielles, plus spécifiquement le technoparc, un dépliant d'information et de promotion est en préparation par la Division de l'urbanisme et la Société de développement de la région sherbrookoïse - Industrie.

- Programme d'aide et incitatif à la rénovation:

Pour permettre de mieux appliquer notre règlement et aider les promoteurs à la préparation de leur plan d'implantation et d'intégration architecturale, nous avons la chance d'avoir recours à un architecte-conseil. Ce service a été subventionné par le ministère des Affaires culturelles. 15% à 20% des demandes de P.I.A., situées dans les aires patrimoniales lui sont référées. Cette entente doit prendre fin le 31 mars 1994.

De plus, pour compenser les coûts supplémentaires reliés aux nouvelles dispositions réglementaires, dans les aires patrimoniales, nous avons mis sur pied un programme d'aide, sous forme de subvention. La subvention se calcule par la différence entre les travaux assujettis au P.I.A. et les travaux requis sans un P.I.A. Cette différence de coûts est subventionnée à 50%, avec un maximum de 3 000,00 \$. Ce programme a pris fin en 1992. Un montant de 55 000,00 \$ a été investi dans ce programme par la Ville.

Aucun programme n'a été mis en place pour les P.I.A. situés dans les aires résidentielles, commerciales ou industrielles. L'équipe de professionnels de la Ville aide les promoteurs à la préparation de leur plan: arboriculteur, inspecteur, ingénieur, urbaniste.

- Respect du P.I.A.:

Par ailleurs, nous n'offrons pas de «boni» lorsque les projets se réalisent tels que prévus et nous n'exigeons aucune garantie financière de la part des promoteurs. Le seul recours possible peut se faire par le biais du permis de construction. Par conséquent, les conditions d'approbation du P.I.A. figurent au permis de construction. De ce fait, les travaux doivent être réalisés dans le délai prescrit par le règlement sur les permis et certificats et le règlement de construction.

Si les travaux ne sont pas faits en conformité avec le permis émis, nous entreprenons des procédures légales: inspection, avertissement, mise en demeure ...

Jusqu'à maintenant, un seul cas a été référé aux Services juridiques pour procédures légales: dans une aire commerciale, l'aménagement paysager de la zone tampon n'a pas été fait dans le délai prescrit par le règlement. Après avoir entrepris des procédures légales, la plantation devra se faire au printemps prochain.

Par contre, nous entrevoyons certaines difficultés à tenter des recours dans certains cas où la discrétion du C.C.U. et du Conseil est en cause; par exemple, la couleur des matériaux ou les chambranles autour des fenêtres. Pour pallier à ces difficultés, nous sommes à réviser nos objectifs et critères d'évaluation afin de les préciser, de les simplifier et de ce fait, laisser «moins de place» à la discrétion.

Après plus de 270 permis émis ayant fait l'objet d'un P.I.A., nous pouvons conclure que nous avons atteint nos buts visés:

- . protéger et préserver le caractère patrimonial de certains secteurs;
- . améliorer le patrimoine bâti;
- . éviter les démolitions de bâtiments patrimoniaux ayant une grande valeur historique;
- . éviter les malencontreuses insertions dans le secteur patrimonial;
- . améliorer l'aménagement et l'esthétisme des terrains commerciaux de moyenne et grande surface.



**PARTIE 2 :****PIA - AIRE PATRIMONIALE****PROJET DE LA BANQUE CIBC - DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION****1.0 - Mise en situation**

Rationalisation des opérations de la banque au centre-ville.

**1.1 - Nouvelle localisation**

- le bâtiment (photos)
- le site (plan)

**2.0 - Démolition**

La démolition est assujettie à l'approbation d'un P.I.A. La démolition est autorisée si le bâtiment répond au moins à deux des critères suivants :

- a) le style et l'originalité du bâtiment ne constituent pas un élément important pour l'aire patrimoniale;
- b) la valeur historique du bâtiment ne représente pas un intérêt particulier pour la communauté;
- c) le corps du bâtiment est dénaturé et détérioré à un point tel que la mise en valeur de son caractère architectural est pratiquement impossible; et
- d) le coût de restauration du bâtiment, par rapport à une construction neuve du même style, entraîne un préjudice important au propriétaire.

## 2.1 - Analyse

### a) 1<sup>er</sup> critère

**Le style :** On reconnaît au bâtiment un style certain. Il existe au centre-ville d'autres bâtiments de même facture architecturale. Les éléments les plus caractéristiques sont : les pilastres, les consoles, les ouvertures, le bandeau de pierres et les pierres décoratives. Les modifications apportées au bâtiment ont toutefois affecté ses qualités architecturales.

**L'originalité :** Ce style d'architecture n'est pas marquant et ne constitue pas une composante importante ou essentielle du patrimoine sherbrookoise.

Enfin, le C.C.U considère que le style et l'originalité du bâtiment n'étaient pas suffisamment importants pour le soustraire à la démolition compte tenu que la reconstruction sera soumise à l'approbation d'un P.I.A.

### b) 2<sup>e</sup> critère

La Société d'histoire de Sherbrooke ne reconnaît pas au bâtiment une valeur historique suffisamment importante pour empêcher sa démolition.

### c) 3<sup>e</sup> critère

D'après l'évaluation de nos services, ce critère ne pouvait pas être retenu.

### d) 4<sup>e</sup> critère

La banque appuie son argumentation sur le fait que la structure actuelle du bâtiment ne permet pas d'aménager une banque et des bureaux selon les besoins et les standards d'aujourd'hui. La banque avançait les motifs suivants:

- un agrandissement de 100 m<sup>2</sup> est nécessaire;
- il n'est plus possible d'obtenir la couleur du revêtement existant en maçonnerie;
- la fenestration est insuffisante aux étages pour y aménager des bureaux;

- certains murs porteurs doivent être démolis aux étages;
- la hauteur plancher à plancher est insuffisante pour y intégrer le système de ventilation;
- difficulté d'aménager un stationnement souterrain dans le bâtiment existant;
- travaux électriques à refaire;
- travaux mécaniques à refaire;
- toiture à refaire.

Bien que l'architecte ne fournit pas de chiffres quant aux coûts de restauration, il apparaissait au C.C.U que l'ampleur des travaux de rénovation étaient très importante et qu'obliger la banque à restaurer, lui causerait un préjudice important.

### 3.0 - Construction

#### **La réglementation du P.I.A**

La réglementation sur le P.I.A est structurée selon 3 types d'aires patrimoniales:

#### **a) aires patrimoniales importantes ou d'insertion:**

sont assujettis au PIA la construction d'un bâtiment neuf et l'agrandissement d'un bâtiment existant.

#### **b) aires patrimoniales exceptionnelles ou d'insertion et d'intégration architecturale:**

sont assujettis au PIA les travaux de construction, de rénovation et d'agrandissement.

#### **c) aires patrimoniales à statut particulier :**

sont assujettis au PIA les travaux de construction, de rénovation et d'agrandissement. Dans ces aires l'objectif de conservation est plus sévère que dans l'aire exceptionnelle.

Le site qui nous concerne est situé dans une **aire patrimoniale importante**.

### 3.01 Le milieu bâti (photos)

### 3.1 **Objectifs et critères d'évaluation dans les aires patrimoniales importantes**

#### **Objectif général :**

Dans les aires patrimoniales importantes, l'implantation des bâtiments doit être contrôlée de façon à maintenir les caractéristiques dominantes du paysage urbain existant en reproduisant les rapports volumétriques et les principaux éléments de composition des bâtiments.

#### **Objectifs et critères d'évaluation :**

- 1) les nouvelles constructions doivent respecter l'homogénéité du milieu bâti existant. Le nouveau bâtiment doit s'agencer avec la hauteur, la largeur et la profondeur des bâtiments ou être équivalent à une moyenne entre les deux. Si l'un des bâtiments est de facture moderne, la nouvelle construction doit retenir les caractéristiques générales des bâtiments patrimoniaux situés dans le même secteur;
- 2) l'architecture des nouvelles constructions doit s'harmoniser avec l'environnement bâti, notamment par le traitement des formes, la dimension des ouvertures, le respect de l'échelle et le choix des couleurs et des matériaux;
- 3) le toit de tout bâtiment doit être d'une forme ou d'une pente harmonisée à celle des bâtiments situés à proximité;
- 4) le traitement de l'entrée doit être semblable au traitement accordé à l'entrée des bâtiments situés à proximité;
- 5) la marge de recul des nouvelles constructions doit être égale à celle de l'un ou l'autre des bâtiments adjacents ou se situer à une distance moyenne entre les deux. En l'absence de bâtiment adjacent, la marge de recul doit être semblable à celle qui prédomine sur le même côté de la rue.

#### **Objectifs et critères spécifiques aux bâtiments commerciaux:**

- 1) les établissements commerciaux favorisant un modèle architectural uniforme doivent adapter leurs bâtiments au caractère architectural des bâtiments situés à proximité;
- 2) les enseignes doivent être intégrées à la façade des bâtiments, à l'architecture du bâtiment qui le supporte et à celle des bâtiments situés à proximité;
- 3) les aires de stationnement doivent être localisées dans la marge et la cour

arrière;

4) la marge de recul et la cour avant doivent être paysagées.

### 3.2 Analyse

L'architecte de la banque a dû modifier ses plans à 4 reprises avant qu'une proposition soit présentée au C.C.U. et acceptée par celui-ci.

#### 1<sup>er</sup> plan :

Hormis la volumétrie et la localisation de l'entrée principale à l'intersection des rues, aucun élément architectural n'a été repris de l'ancien bâtiment ou des bâtiments patrimoniaux du secteur. L'architecte a plutôt cherché à intégrer son projet aux constructions récentes : le Sherbrooke Trust et le Palais de justice.

#### 2e plan et 3e plan :

Modifications : - remplacement du matériaux de revêtement par la brique rouge;

- architecture au rythme plus marqué :
- .séparation des fenêtres
- .pilastres

Cette proposition est toutefois insatisfaisante sur plusieurs points :

- la fenestration
- le traitement des formes
- l'affichage

À ce moment là, l'architecte auquel s'est associée la Ville à titre de ressource technique pour les P.I.A, a été appelé à analyser le projet. Il a émis les recommandations suivantes :

- respecter la forme et la dimension des fenêtres du bâtiment original;
- utiliser les pilastres de façon plus systématique;
- ajouter des éléments décoratifs;
- intégrer l'affichage à la construction.

#### 4e plan :

Modifications : - 2 pilastres ont été ajoutés sur chacune des élévations;

- la colonne dans l'entrée a été enlevée.

Cela ne répondait pas suffisamment à nos attentes. L'architecte-conseil a produit une esquisse que j'ai présenté à l'architecte de la banque à titre d'exemple.

5e plan :

Modifications : - la division des fenêtres rappelle mieux la forme verticale de la fenêtre guillotine;

- le bandeau de pierres rappelle celui de l'édifice précédent;

- l'ajout d'éléments décoratifs : blocs de pierre;

- les enseignes sont intégrés aux murs des façades.

À partir de cette proposition, la Division de l'urbanisme considérait que le projet rejoignait suffisamment les critères du PIA pour qu'il soit présenté au C.C.U. Ce dernier a jugé qu'il répondait effectivement aux objectifs et critères du P.I.A. et recommandait son acceptation au Conseil, qui autorisa l'émission du permis.