

**BILAN STATISTIQUE DE L'APPLICATION DES
RÈGLEMENTS SUR LES PLANS D'IMPLANTATION
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIA)**

Pierre Blais
Claude Michaud
Ministère des Affaires
municipales

Février 1994

BILAN STATISTIQUE DE L'APPLICATION DES RÈGLEMENTS SUR LES PIA

-- ENQUÊTE RÉALISÉE EN MAI 1993 --

TABLEAU 1 : BILAN D'ENSEMBLE

	Nb	%	
ENQUÊTE¹			
Nombre de municipalités répondantes	742 ²	100%	
Nombre de municipalités répondantes dotées de dispositions sur les PIA	128	17%	
EXTRAPOLATION			
Nombre total de municipalités	1467 ³	100%	
Nombre de municipalités dotées d'un CCU	±900 ⁴	±60%	100%
Nombre de municipalités dotées d'un CCU et de dispositions sur les PIA	±150	±10%	17%

- 1 Enquête réalisée de mai à septembre 1993 à l'aide d'un questionnaire adressé aux présidents des quelque 870 CCU alors dénombrés.
- 2 Ceci correspond à un échantillon couvrant près de 85% du nombre de municipalités dotées d'un CCU.
- 3 Nombre de municipalités au 1er juillet 1993, excluant Montréal, Québec et Laval.
- 4 Estimation d'une légère augmentation du nombre de CCU dénombrés en 1992 (870 CCU).

TABLEAU 2 : TYPES DE PROJETS VISÉS PAR LES DISPOSITIONS SUR LES PIA
(ÉCHANTILLON DE 127 MUNICIPALITÉS DOTÉES DE TELLES DISPOSITIONS)

TYPES DE PROJETS	Dispositions visant l'un ou l'autre des types de projets exclusivement		Dispositions visant plus d'un type de projets	
	Nombre de municipalités	% de l'échantillon	Nombre de municipalités	% de l'échantillon
1. Projets situés dans certains types de zones identifiés (ex.: résidentiel, commercial, patrimonial, etc.)	23	18,1%	94	74,0%
2. Projets touchant certains types de constructions ou de terrains (ex.: usages particuliers, constructions patrimoniales, bâtiments de grandes dimensions, etc.)	5	3,9%	74	58,3%
3. Projets impliquant certains types de travaux (ex.: rénovation, agrandissement, aménagement paysager, etc.)	3	2,4%	80	63,0%

TABLEAU 3 :

**VOLUME DE DEMANDES D'AUTORISATION TRAITÉES PAR LES MUNICIPALITÉS
DOTÉES DE DISPOSITIONS SUR LES PIA**
(ÉCHANTILLON DE 118 MUNICIPALITÉS DOTÉES DE TELLES DISPOSITIONS)

	0 à 1999 hab.		2000 à 4999 hab.		5000 à 9999 hab.		10 000 à 19 999 hab.		20 000 à 49 999 hab.		50 000 hab. et plus		TOTAL Nb dem. traitées		
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Municipalités n'ayant traité AUCUNE demande	19	63,3%	7	33,3%	4	23,5%	1	4,5%	3	17,6%	--	--	34	28,8%	--
Municipalités ayant traité:															
1 ou 2 demandes	6	20,0%	4	19,0%	2	11,8%	5	22,7%	2	11,8%	1	9,1%	20	17,0%	31
3 à 9 demandes	3	10,0%	7	33,3%	7	41,2%	6	27,3%	6	35,3%	3	27,3%	32	27,1%	150
10 à 24 demandes	2	6,7%	--	--	3	17,6%	6	27,3%	--	--	3	27,3%	14	11,9%	223
25 à 49 demandes	--	--	1	4,8%	--	--	3	13,7%	4	23,5%	1	9,1%	9	7,6%	346
50 à 99 demandes	--	--	1	4,8%	--	--	1	4,5%	2	11,8%	2	18,1%	6	5,1%	406
100 demandes et plus	--	--	1	4,8%	1	5,9%	--	--	--	--	1	9,1%	3	2,5%	384
Sous-total	11	36,7%	14	66,7%	13	76,5%	21	95,5%	14	82,4%	11	100%	84	71,2%	1540
TOTAL	30	100%	21	100%	17	100%	22	100%	17	100%	11	100%	118	100%	1540

**TABEAU 4 : DÉMARCHES PARTICULIÈRES DES MEMBRES DU CCU
(AUTRES QUE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT OU L'URBANISTE
MUNICIPAL) LORS DE L'ANALYSE DES DEMANDES DES PIA**

	TOUJOURS	À L'OCCASION	JAMAIS	TOTAL
Rencontre avec le demandeur	24 (23,5%)	46 (45,1%)	32 (31,4%)	102 (100%)
Rencontre avec d'autres intéressés	11 (10,8%)	46 (45,1%)	45 (44,1%)	102 (100%)
Visite des lieux	26 (26,0%)	57 (57,0%)	17 (17,0%)	100 (100%)
Prise en compte de l'avis d'un professionnel (architecte ou urbaniste) provenant du CCU, du Service d'urbanisme ou d'un bureau de consultants	51 (50,5%)	41 (40,6%)	9 (8,9%)	101 (100%)

Nature de l'intervention publique pour la qualité des aménagements et constructions

Notion de qualité

Le bien-être des usagers, le respect des contextes et la place à consacrer aux dimensions symboliques, artistiques et esthétiques nous semblent être les axes majeurs sur lesquels peut se fonder la notion de qualité lorsqu'il est question d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement. Chacun de ces éléments comporte des aspects mesurables mais surtout des aspects intangibles qui prennent place du côté des valeurs, individuelles ou collectives.

Ici, ces éléments sont brièvement évoqués mais ils permettent, croyons-nous d'entrevoir un contenu "objectif" minimum, une définition à partager de l'idée tout de même répandue de l'importance de la qualité dans les aménagements et constructions.

La qualité dans les aménagements et constructions l'on se contente habituellement de l'évoquer de façon générale, avec prudence, sachant que l'explication risquerait d'être complexe, ou avec réserve, sachant que cette réalité interpelle pour une part notre subjectivité. Et, par crainte d'une telle subjectivité ou parce que l'on ne se situe plus sur le strict plan de l'utilitaire, on arrive souvent à penser que ces préoccupations sont superflues. Ne nous y trompons pas, derrière les préoccupations pour la qualité c'est l'essentiel qui est en cause: l'espace y est transformé en lieu, une zone urbaine en quartier, une habitation en maison, un territoire en habitat. Une préoccupation institutionnelle pour l'aspect qualitatif est donc primordiale: les aménagements et constructions doivent faire place à l'émergence de dimensions intangibles. Mais du même coup, la "nature" de ce qui est en cause commande une approche particulière.

Une éthique de l'esthétique

Voilà comment nous aimerions caractériser la préoccupation des institutions concernant les aspects qualitatifs de l'aménagement et, plus particulièrement, les dimensions qui ont trait à leurs aspects les plus intangibles.

Une éthique de l'esthétique dans le sens où une municipalité se fait un devoir d'encourager la prise en compte de tels aspects, mais sans elle-même les définir et encore moins les imposer. Les dispositions réglementaires comme celles contenues

dans un P.I.A. permettent aux municipalités d'être présentes à ce niveau et même d'être stimulantes et pro-actives. Cependant, nous croyons que la responsabilité municipale est d'être disponible à l'insertion des dimensions qualitatives sans les censurer, de baliser les moyens et non de forcer les résultats. En matière de qualité, de valeurs intangibles, seuls les résultats comptent mais on ne peut et doit baliser que les moyens: les résultats, les oeuvres, il faut, on doit les commander, on ne peut que les espérer.

Une telle attitude ne confine pas pour autant à l'impuissance puisque nous savons que les objectifs et critères permettent précisément de poser des balises en ces matières. De plus, il faut distinguer les situations où une municipalité est maître d'oeuvre pour des aménagements et constructions de celles où elle exerce ses prérogatives de contrôle. En ce sens, prendre des décisions concernant l'architecture d'un futur hôtel de ville n'est pas du même ordre que d'élaborer des critères architecturaux pour les maisons d'un quartier à développer ou l'aménagement d'un espace public. Bien que l'on conviendra qu'une préoccupation de l'ordre du bien commun devrait toujours être présente, les exigences d'une éthique à l'égard de l'esthétique et autres qualités intangibles devraient être plus grandes lorsqu'il s'agit de régir les aspects des aménagements et constructions qui sont les plus près de la vie et des valeurs des citoyens. N'oublions pas que le choix d'une couleur, d'une forme, d'un "modèle de maison" n'est que très partiellement d'ordre technique, des valeurs profondes et complexes cherchent à se manifester à travers ces choix: il faut impérativement y être sensible et permettre à ces valeurs de s'exprimer.

En s'appuyant sur des valeurs légitimes, guidés par le souci du bien commun, les choix individuels ou corporatifs peuvent être balisés, enrichis même, mais l'on comprendra que toujours la rigueur, la prudence et l'ouverture d'esprit s'imposeront. L'architecture populaire ou institutionnelle, la forme des villes et des quartiers, la configuration des paysages humanisés expriment toujours de la culture, parfois de l'art: c'est pour les mêmes raisons qu'il est justifié d'y intervenir mais aussi d'y être prudent et attentif.

Claude Michaud, arch.
MAM / DGUAT / SATM
94/03/09

**L'approche par objectifs et critères:
un outil réglementaire approprié pour le traitement des lieux
sensibles.**

Lorsque les lieux à édifier sont particulièrement sensibles parce que la nature est magnifique ou que l'histoire a laissé des traces, lorsqu'une réponse spécifique et plus attentive s'impose, l'approche habituelle et normative n'est pas toujours appropriée, surtout lorsqu'elle contribue à standardiser les réponses d'aménagement et a pour effet de banaliser des lieux dont on souhaite plutôt consacrer le caractère particulier.

L'approche réglementaire par objectifs et critères qu'est le P.I.A., appliquée à la problématique de l'insertion architecturale, constitue alors un outil de gestion mieux adapté pour stimuler la qualité du cadre de vie en général et davantage propice à la bonne évolution des paysages "culturels" en particulier.

Plusieurs raisons font que ce type de réglementation constitue un outil de gestion mieux approprié aux problématiques spécifiques des milieux sensibles. Certaines tiennent aux conditions particulières d'application des P.I.A.. Par exemple, la présence obligatoire d'un comité consultatif de résidents capable de se pencher sur les cas particuliers et les caractéristiques locales, ou encore, la possibilité pour les demandeurs de permis d'obtenir des conseils, voire une expertise, visant l'amélioration d'un projet, sont des garanties d'une approche pertinente et plus souple. Cependant, quant à l'enjeu de la conservation et de la bonne évolution des paysages culturels, nous voudrions insister sur le fait que la mise en place d'objectifs et de critères ayant pour but l'intégration architecturale instaure une pratique totalement nouvelle à l'égard de l'environnement construit. En effet, le contexte y est institué comme premier terme de la problématique d'urbanisme et d'architecture et, conséquemment, comme premier facteur d'influence de la forme des aménagements et des constructions. Le contexte devient non seulement la préoccupation mais encore la référence.

Le principal défi technique consiste alors à bien associer le contexte en question à l'élaboration des critères, à fonder les critères sur une bonne connaissance des caractéristiques physiques, spatiales, architecturales et

urbanistiques du contexte.

Il faut aussi mentionner combien cette référence au contexte peut être valide et riche d'enseignement si l'on considère la nécessité de proposer des aménagements et une architecture qui soient, ne serait-ce que du point de vue formel, les plus significatifs possibles. Le contexte, à plus forte raison s'il s'agit d'un paysage culturel ou d'un secteur patrimonial dont les significations sont grandes, peut contribuer aux formes d'aménagement et d'architecture par les caractéristiques naturelles de ses sites, par les traces culturelles et historiques de ses lieux et bâtiments, par les qualités évanescentes et intangibles qu'il recèle et, enfin, par la charge d'identification et d'appropriation dont il est déjà investi par ses usagers. L'objectif d'intégration, au coeur de la réglementation P.I.A., devrait être garant d'une attitude de plus grand respect à l'égard des contextes et faire en sorte que cet outil réglementaire soit, sinon suffisant, du moins complémentaire pour la gestion des paysages culturels en plus d'être un authentique instrument de leur continuité.

Mais, pour qu'une telle continuité émerge, un deuxième terme doit faire partie de l'équation pour des critères qui ultérieurement seront générateurs d'aménagements et d'architecture intégrés: c'est l'ouverture pour une authentique création, principal vecteur de la contribution d'une culture contemporaine à l'évolution des paysages.

Un aspect de cette ouverture à la création réside dans le fait que les critères doivent donner prise à un éventail de solutions. Les critères sont des indicateurs, des références sur lesquelles s'appuyer pour l'atteinte d'un objectif d'aménagement et d'architecture dont le défi de la manière reste cependant entier. Les objectifs créent une obligation de résultats, les critères en balisent les moyens lesquels demeurent le défi et l'espoir du projet à venir.

L'autre dimension qui interpelle la création c'est que les critères doivent ouvrir des perspectives pour des solutions inédites d'aménagement et d'architecture. Non seulement plusieurs problèmes liés à l'organisation des espaces et à la construction nécessitent-ils des réponses contemporaines par rapport à un contexte dont les principales caractéristiques d'aménagement et

d'architecture ont été acquises à une autre époque, mais encore faut-il que ces aménagements, cette architecture, à cause des dimensions symboliques qu'ils recèlent - dans un paysage culturel particulièrement - traduisent leur caractère contemporain propre et celui de leur rapport au contexte. Lorsqu'un paysage est érigé en paysage culturel, une autre dimension s'instaure: dès lors, ce contexte est transposé et notre rapport y est transformé. Il n'est plus seulement un rapport utilitaire mais s'y ajoute notre prise de conscience et une dimension symbolique. Et ce rapport est contemporain, car même si le plus souvent il émane d'une préoccupation historique, celui-ci ne doit pas se traduire par la reproduction du passé: l'Histoire est notre regard sur le passé, pas le passé. L'enjeu de l'insertion dans un paysage culturel c'est de résoudre congruence spatiale et décalage temporel.

Claude Michaud, arch.
MAM - DGUAT - SATM
94/03/09

GRILLE D'ÉLABORATION D'OBJECTIFS ET CRITÈRES
notes explicatives

composantes d'aménagement et d'architecture	caractéristiques du contexte	objectifs	critères	secteur A	secteur B	secteur C	secteur D
<p>cette rubrique guide la lecture du site, des aménagements, de l'architecture; les catégories qui la constituent permettent de décomposer le contexte en entités pour lesquelles des caractéristiques peuvent se manifester et des critères s'appliquer.</p> <p>ces éléments sont présentés de manière à suggérer une lecture ordonnée du paysage: des éléments de grande échelle vers le détail, soit des aspects qui ont le plus d'impact sur la perception et la structuration du paysage vers ceux qui en ont moins.</p>	<p>c'est en fonction de ces caractéristiques à préserver ou à prendre en compte plus largement que les critères seront établis; ils trouveront de cette manière leur pertinence et l'essentiel de leur justification.</p> <p>guidée par l'ordre de lecture que définit la rubrique précédente, cette description de caractéristiques du contexte doit permettre d'en dégager les éléments structurants, en quelque sorte les constantes qui ont fait qu'un tel contexte s'est développé de façon, en quelque sorte, remarquable.</p>	<p>les objectifs précisent les intentions à l'égard des aspects du contexte que l'on considère, ils donnent appui aux critères, ils peuvent être plus ou moins généraux et englobants; si un critère venait à manquer pour l'évaluation d'un aspect d'une projet, des objectifs bien précisés pourraient permettre d'y palier.</p>	<p>les critères sont à la fois les outils de la conception du projet et de son évaluation.</p> <p>plus le contexte est marqué, ses caractéristiques prononcées, plus les critères seront spécifiques; ils pourront alors constituer des indications de conception des aménagements et de l'architecture axées sur de telles particularités ainsi que des indices d'évaluation plus précis.</p> <p>mais les critères doivent laisser place à la recherche de solutions d'aménagement et d'architecture qui soient sensibles et même inédites.</p>				
<p>L'objectif de cette grille est de faciliter le classement puis l'interrelation de toute l'information qui a trait aux objectifs et critères.</p> <p>Les éléments d'aménagement et d'architecture qui sont susceptibles de faire l'objet d'une indication, d'être soumis à un ou plusieurs critères sont présentés dans un ordre de lecture qui correspond à la façon dont le territoire ou le site en question devrait être lu et analysé.</p> <p>Une description du contexte, lequel est à la fois l'enjeu et la référence du P.L.A., accompagne chacune des rubriques dont les éléments précédemment mentionnés constituent le sujet.</p> <p>De cette façon, l'élaboration des objectifs et critères peut se faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> -de façon ordonnée et logique suivant l'impact que les divers éléments d'aménagement et d'architecture ont sur la constitution et la perception des caractéristiques d'un territoire, -en ayant sous les yeux la nature de chacune de ces caractéristiques. 							
<p>CLASSEUR A4 - 120x180 mm - 200 pages</p>							

GRILLE D'ÉLABORATION D'OBJECTIFS ET CRITÈRES

	caractéristiques du contexte	objectifs	critères	secteur A	secteur B	secteur C	secteur D
IMPLANTATION							
champ visuel aire dont le dégagement est nécessaire pour la perception des éléments naturels et construits constituant le paysage dans lequel s'insère le site; ces aires peuvent être décrites en termes de plans (avant-plan, plan d'implantation, arrière-plan) et donner lieu au tracé de corridors visuels							
topographie ensemble des formes conférées au sol par les phénomènes naturels ou l'intervention humaine							
couvert végétal existant ensemble des végétaux (arbres, arbustes, couvre-sols) rustiques ou plantés que comporte un site							
orientation: direction dominante conférée à un bâtiment soit par l'emplacement de la façade, soit par un élément volumétrique majeur tel la direction de l'axe faitier.							
cadastrale orientation fixée selon une référence géométrique avec le tracé cadastrale							
visuelle orientation déterminée par la recherche d'un point de vue, soit sur un attrait du paysage, soit sur un élément de l'habitat, la route par exemple.							
climatique orientation déterminée par un facteur climatique tel que l'ensoleillement ou la direction des vents dominante							
alignement et intervalles ensemble des références spatiales qui positionnent les bâtiments les uns par rapport aux autres; ces références s'expriment sous forme de marges de recul avant et latérales.							

GRILLE D'ÉLABORATION D'OBJECTIFS ET CRITÈRES / 2

	caractéristiques du contexte	objectifs	critères	secteur A	secteur B	secteur C	secteur D
ARCHITECTURE							
assise au sol dimension et traitement du lien entre le rez-de chaussée d'un bâtiment et le niveau fini du sol							
gabarit: ensemble des éléments déterminants de la forme et des dimensions d'un bâtiment							
carré surface au sol occupée par la construction							
hauteur ensemble des dimensions, partielles et hors-tout, réglant la hauteur volumétrique des bâtiments							
morcellement et addition éléments architecturaux modifiant la régularité du carré: décrochés de murs, porte-à-faux... ajouts à la volumétrie principale du bâtiment: ralonge, remise, garage...							
toiture ensemble des formes et dimensions réglant la volumétrie des toits: orientation de l'axe faîtière; assemblage, forme et pente des versants; larmiers, débords et avancées...							
ouvertures: ensemble des percements de la volumétrie: portes, fenêtres, lucarnes, puits de lumière...							
dimensions indication des mesures des périmètres et des superficies des ouvertures et/ou des rapports proportionnels entre les pleins et les vides.							
forme et proportion références géométriques et indications quantitatives ou numériques: fenêtre rectangulaire de proportion 1,3.							
espacement et disposition mesure des pleins entre les ouvertures ou expression du rythme d'apparition; indication de composition.							

GRILLE D'ÉLABORATION D'OBJECTIFS ET CRITÈRES / 3

	caractéristiques du contexte	objectifs	critères	secteur A	secteur B	secteur C	secteur D
ARCHITECTURE (suite)							
structures secondaires: ensemble d'éléments architecturaux qui s'intègrent à la volumétrie sans enclore d'espace intérieur.							
galerie et balcon structures de transition entre l'espace intérieur et extérieur permettant de circuler et/ou de séjourner au sec et à l'abri.							
porche structure associée à une porte et délimitant un espace extérieur restreint et partiellement fermé.							
structures saisonnières éléments architecturaux temporaires, amovibles ou rétractables, dont la fonction est reliée au climat: auvents, "lambours", solarium, écrans...							
revêtement: apparence conférée aux parois extérieures: murs, versants de toit...							
matériaux matière principale de revêtement et associée à un mode d'assemblage et de pose.							
couleurs coloration conférée aux parois extérieures par les matériaux bruts, une peinture ou un enduit.							
texture caractéristique tactile et visuelle (réaction à l'éclairage) conférée au revêtement par le matériau et son mode d'assemblage.							

GRILLE D'ÉLABORATION D'OBJECTIFS ET CRITÈRES / 4

	caractéristiques du contexte	objectifs	critères	secteur A	secteur B	secteur C	secteur D
AMÉNAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES							
<p>plantations: ensemble des végétaux plantés pour l'ornementation ou l'aménagement (écrans et séparations)</p>							
<p>terrassement: ensemble des revêtements de sol autres que végétaux et couvrant des espaces extérieurs d'occupation ou de circulation: gravier, pavés, dalles de bois (patio), asphalté, béton...</p>							
<p>meubler et constructions légères: éléments fixes ou mobiles servant l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs: clôture, kiosque, pergola, cabanon, lampadaire, écran...</p>							
<p>éclairage: appareillage assurant l'éclairage artificiel des bâtiments ou des espaces extérieurs</p>							

**SESSION DE FORMATION SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

"L'EXPÉRIENCE DE SAINTE-JULIE"

Par:

**Jacques Renaud, urbaniste
Directeur du Service de l'urbanisme
et**

**Marie-Claude Aubin, urbaniste
Agent de planification**

**Formation continue - UQAM
Corporation professionnelle
des urbanistes du Québec
9 mars 1994**

SESSION DE FORMATION SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

INTRODUCTION

LES ORIGINES DU RÈGLEMENT SUR LES P.I.I.A. À SAINTE-JULIE

Les cas "discutables" de construction sont légion dans à peu près toutes les municipalités du Québec. Chaque ville a sans doute à son actif au moins un exemple douteux d'implantation et d'intégration architecturale sur son territoire et Sainte-Julie n'a pas fait exception à cette règle!

En dépit du fait que la Ville se soit récemment dotée de toute la panoplie des instruments réglementaires traditionnels (zonage, lotissement, permis et certificats, etc.) de la toute dernière génération, force nous a été de constater que les réalisations (constructions), bien que tout-à-fait conformes à la réglementation municipale, ne constituait pas pour autant un gage de réussite sur le plan de l'implantation et de l'intégration architecturale: un restaurant chinois aux allures d'entrepôt industriel situé, au surplus, aux portes d'entrée de la Ville en plein corridor autoroutier, un bâtiment multifamilial de quatre-vingts logements à l'aspect d'un poulailler, une séquence de constructions résidentielles mal adaptées au milieu montagneux jumelées à un déboisement sauvage, la construction d'un centre commercial dans la plus pure tradition des "strips" commerciaux, le tout assorti à une croissance rapide de la municipalité et aux pressions exercées par des citoyens de plus en plus soucieux de la qualité de leur environnement sous toutes ses formes, sont là les facteurs qui auront contribué à sonner l'alarme au Conseil municipal incitant fortement ce dernier à "trouver une solution".

Dès lors, l'exploitation de cette nouvelle avenue que constituait le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale nous est apparue des plus intéressantes.

Ayant décidé d'explorer cette voie, une étude sommaire nous a permis de constater que fort peu de villes s'étaient, au printemps '91, dotées d'un règlement sur les P.I.I.A., comme il est coutume de le désigner, et parmi les villes qui disposaient d'un tel outil, les structure, contenu et administration de ces règlements nous sont apparus très disparates: des règlements plagés d'une ville à l'autre, une certaine confusion entre les notions d'objectifs et de critères, des structures de règlement nous faisant perdre le but poursuivi par l'utilisation de cet outil réglementaire, sont là quelques-uns des éléments du diagnostic que nous avons pu poser et qui nous ont incité à la plus grande des prudences.

Dès lors, un retour au texte de la Loi (L.A.U., art. 145.15 à 145.20) à ce chapitre et une étude approfondie de ses objectifs sous-jacents via l'examen des fiches techniques du Ministère des affaires municipales élaborées à ce sujet, nous sont apparus essentiels et se sont imposés d'eux-mêmes.

La prudence nous a également commandé de procéder étapes par étapes et ultimement de laisser au règlement le temps de faire ses preuves...

Les "mauvaises expériences" auxquelles nous faisons référence précédemment nous ont donc suggéré qu'il existerait des zones "sensibles" sur le territoire municipal. Dans un premier temps, nous nous sommes appliqués à faire l'inventaire de ces zones dites "sensibles", de déterminer les motifs de cette sensibilité et d'en définir les limites territoriales.

Cette étape devait nous conduire à déterminer les sept (7) secteurs de la Ville qui devraient prioritairement être assujettis au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et ainsi constituer notre première génération de P.I.I.A., à savoir:

- *un secteur résidentiel unifamilial situé en montagne;*
 - *un secteur résidentiel multifamilial constituant un cas d'insertion en milieu topographique accidenté;*
 - *quatre secteurs commerciaux situés soit en bordure du corridor autoroutier, aux portes d'entrée de la Ville ou aux abords d'une voie de circulation structurante à l'intérieur de la municipalité;*
 - *un secteur industriel offrant une fenêtre sur l'autoroute.*
- (Voir annexe 1)*

Par ailleurs, l'examen de toute la question du règlement sur les P.I.I.A. a rapidement mis en relief le fait qu'elle faisait appel aux champs de compétences de plusieurs professionnels de l'aménagement, et plus particulièrement des architectes et des urbanistes, et qu'en conséquence il fallait donc entrevoir l'élaboration (et éventuellement l'application) d'un tel règlement dans le cadre d'un travail d'équipe.

Ayant esquissé le contexte qui a présidé à l'avènement d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale à Sainte-Julie, les prochaines lignes seront donc employées à décrire succinctement et plutôt schématiquement les grandes étapes inhérentes à l'adoption de ce règlement à Sainte-Julie.

Plus spécifiquement seront décrits:

- *l'élaboration du règlement;*
- *les structure et contenu du règlement;*
- *l'administration du règlement.*

Nous concluerons sur la qualification de l'expérience vécue en regard de cet outil urbanistique à Sainte-Julie et formulerons certaines recommandations à l'intention de ceux qui désireraient entreprendre une telle démarche, en espérant qu'elles sauront vous être utiles et bénéfiques.

Enfin, nous tenterons d'esquisser le profil d'avenir de notre règlement sur les P.I.I.A. ...

1.0 ÉLABORATION DU RÈGLEMENT

L'élaboration du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale s'est effectuée en plusieurs temps. Voici schématiquement comment:

1.1 **Établissement des caractéristiques des zones sensibles**

- visite des lieux et étude des sites (photos, relevés, etc.);
- liste des attributs et contraintes des sites;
- croquis illustrant les caractéristiques des zones sensibles.

1.2 **Définition de l'orientation générale à l'intérieur de la zone sensible**

Pour chacune des zones sensibles préalablement identifiées et pour lesquelles un inventaire du milieu (attributs et contraintes) a dûment été effectué, l'on a tenté de faire ressortir une orientation générale, un but ultime à atteindre qui devrait éventuellement transparaître à travers les énoncés des objectifs (et subséquemment des critères) applicables à chacune des zones sensibles.

EXEMPLES:

SECTEURS DE P.I.I.A. PROJETÉS	USAGE	CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU - ZONE SENSIBLE	ORIENTATION BUT DU P.I.I.A.
1- <u>Zone sensible #1</u>	➤ Résidentiel unifamilial	➤ - Secteur montagneux - Pentes et boisé	➤ Protection du milieu naturel et implantations adaptées à la topographie.
2- <u>Zone sensible #6</u>	➤ Commercial à rayonnement régional	➤ - Corridor autoroutier - Portes d'entrée de la Ville - Contrebas d'un talus	➤ Mettre en valeur et souligner l'entrée de la Ville ainsi que le corridor autoroutier. Assurer la conservation de l'état naturel du talus.

Cette orientation générale ou but ultime devant être à l'origine de chaque secteur de P.I.I.A. peut se définir à partir de plusieurs éléments:

- les caractéristiques du site;
- les caractéristiques du milieu environnant;
- la volonté politique ("feeling");
- les attentes de la population;
- nos préoccupations en tant que professionnels;
- les faits saillants des expériences passées (les erreurs).

Ainsi, une thématique propre à chaque secteur de P.I.I.A. s'est progressivement dégagée.

1.3 *Élaboration des concepts*

Armés de tous les éléments précédemment énoncés (inventaire du milieu, orientations politiques, photos, texte de la loi, fiches techniques du MAM, règlements d'autres villes, etc.), nous avons convoqué une équipe de consultants constituée d'urbanistes et d'un architecte en vue de l'élaboration des concepts.

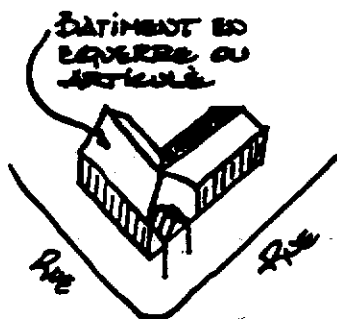
Cette séance de travail collectif a pris la forme d'un "brain storming" au cours duquel toute une série d'idées ont été avancées lesquelles idées prenaient la forme d'énoncés généraux précurseurs des futurs objectifs.

Certaines de ces idées ont donné naissance à des croquis primitifs au départ afin d'illustrer des concepts un peu trop "vaporeux" à prime abord et dont l'interprétation pouvait aisément porter à confusion, même une fois traduit sous forme d'objectif et de critères, considérant que les clientèles à qui pouvaient s'appliquer les P.I.I.A. pouvaient être très diversifiées et ne pas nécessairement provenir du milieu des professionnels de l'aménagement.

Voici un exemple illustrant bien ce propos:

L'IDÉE

Sur les terrains d'angle, il faudrait que les bâtiments prennent la forme du terrain.

**LE CONCEPT****L'OBJECTIF**

Encadrer les intersections par la construction de bâtiments articulés et adaptés à la configuration d'un coin de rue.

LES CRITÈRES

Le bâtiment est implanté en forme d'équerre, tronquée ou non et les ailes s'étendent parallèlement aux rues qui forment l'intersection en créant une cour intérieure du côté opposé aux façades du bâtiment donnant sur la voie publique.

1.4 Validation des concepts, objectifs et critères auprès du CCU et du Conseil municipal

Le contenu (objectifs et critères) du règlement sur les P.I.I.A. pour chacun des secteurs pré-identifiés a dû faire l'objet de l'approbation des deux (2) instances décisionnelles en la matière: le CCU et le Conseil municipal.

Les concepts (croquis), réunis sous forme de cahier et bien identifiés à chaque secteur de P.I.I.A., ont grandement facilité cette étape.

Les concepts ont largement contribué au consensus qui s'est dégagé tant au niveau de la compréhension de la problématique propre à chaque secteur de P.I.I.A. que de l'interprétation et de l'orientation à faire, des objectifs et critères lors de la présentation éventuelle de projets assujettis audit règlement.

2.0 STRUCTURE ET CONTENU DU RÈGLEMENT

Lors de notre examen des divers règlements de P.I.I.A. existants, nous avons constaté qu'il régnait une certaine confusion entre les notions d'objectifs et de critères. En outre, il nous est également apparu que ces éléments, dans la plupart des cas étaient plus ou moins bien regroupés et ordonnés entre-eux.

Nous nous sommes donc inspirés de ces constatations pour ériger notre règlement de P.I.I.A.

2.1 Milieu et bâtiment - 4 catégories d'objectifs et de critères

Le concept de "plan d'implantation et d'intégration architecturale" fait, à notre sens, appel à deux (2) notions:

- 1. Le milieu*
- 2. Le bâtiment*

Nous avons donc pensé créer quatre (4) catégories distinctes d'objectifs et critères à partir de ces deux (2) notions à l'intérieur desquelles nous avons classifié, toutes les idées énoncées, retenues et validées lors du "brain storming" et des sessions de travail avec le CCU et le Conseil municipal.

Ces quatre (4) catégories sont les suivantes:

- 1- Le lotissement*
- 2- L'implantation*
- 3- L'architecture*
- 4- L'aménagement de terrain*

Cette façon de faire nous a permis d'atteindre deux (2) objectifs fondamentaux:

- 1- Offrir une consultation plus aisée et une meilleure lecture du règlement par tous les intervenants susceptibles d'être concernés par le règlement;*
- 2- Couvrir tous les aspects d'un projet.*

2.2 Interprétation des notions d'objectifs et de critères

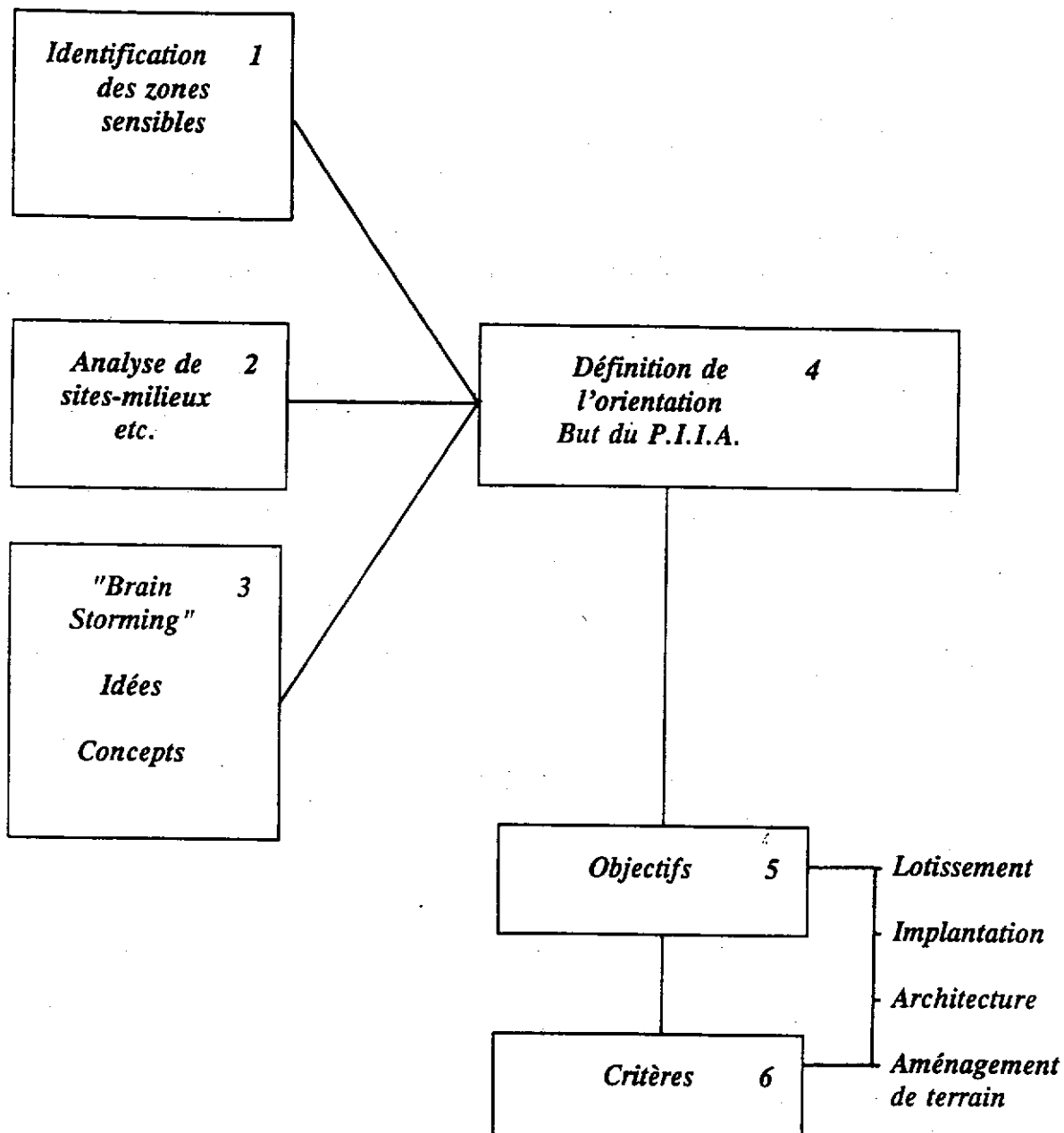
À Sainte-Julie, il existe une nette distinction entre la notion "d'objectif" et celle de "critère".

Les objectifs découlent directement de l'orientation générale affectant un secteur de P.I.I.A. donné ou, si l'on préfère, il s'agit des buts que l'on s'est fixé et que l'on cherche à atteindre en matière de lotissement, d'implantation, d'architecture et d'aménagement de terrain.

Les critères, eux, constituent en quelque sorte les paramètres devant mener à l'atteinte des objectifs: l'on se fixe des objectifs à atteindre et non des critères!

**MODÉLISATION DE L'ÉLABORATION
DU RÈGLEMENT SUR LES P.I.I.A.**

17...



2.3 Les concepts

Les concepts, l'on s'en souviendra sont ces petits croquis illustrant la teneur des objectifs et critères (voir annexe 2). Ces croquis, depuis leurs premières ébauches, ont été raffinés et précisés au gré des remarques des différents intervenants: consultants, Service de l'urbanisme, membres du CCU et du Conseil municipal.

Les concepts ne font cependant pas partie intégrante du règlement; ils ne sont là qu'à titre indicatif.

Les concepts ont cependant joué un rôle fondamental en regard du positivisme de l'expérience qu'a jusqu'ici connue la Ville de Sainte-Julie avec son règlement sur les P.I.I.A. Les avantages associés à l'utilisation de ces petits croquis sont nombreux:

1- Ils facilitent et uniformisent l'interprétation des objectifs et critères:

Ex.: "Concevoir un bâtiment adapté à la configuration d'un coin de rue"

Cet objectif peut prendre plusieurs significations et concrètement se traduire par la satisfaction des uns et le mécontentement des autres.

Les concepts permettent donc à toutes les parties impliquées de s'entendre sur l'orientation à accorder à un objectif ou un critère et à limiter les discussions futiles en ramenant l'objet de la discussion au sens à accorder à l'objectif ou au critère, tel que traduit à travers le concept.

2- Ils assurent une transparence vis-à-vis de la population, les concepteurs et les constructeurs de projets.

Les objectifs et critères ne revêtent pas de camouflage, de sens caché, que seuls les initiés seraient en mesure de connaître. Les règles du jeu sont claires dès le départ et sont les mêmes pour tous.

3- Ils illustrent l'objectivité de la démarche.

L'emploi des concepts rend difficile la tricherie et évite que l'on puisse modérer l'interprétation des objectifs et critères au gré des circonstances.

Les concepts limitent donc le rôle du fonctionnaire face à une éventuelle interprétation abusive qu'il pourrait faire du règlement.

- 4- Ils permettent aux membres du Comité consultatif d'urbanisme et aux élus de prendre conscience de la portée des objectifs et critères inscrits à l'intérieur du texte réglementaire.
- 5- Ils favorisent et accélèrent le processus d'évaluation des dossiers.
- 6- Ils permettent d'assurer le suivi et la continuité dans le temps du règlement.

Ils évitent que l'on puisse revenir ou modifier les fondements et principes d'interprétation des objectifs et critères.

L'on peut penser qu'éventuellement (lors d'une rénovation par exemple) l'on saisira aisément sur quelles bases un projet avait été approuvé.

- 7- Ils évitent que le règlement sur les P.I.I.A. serve à "gérer le beau".

Les croquis servant à orienter l'interprétation que l'on doit faire des objectifs et critères, il devient, dès lors, plus difficile d'introduire des éléments subjectifs dans le cadre de l'évaluation d'un dossier.

Ainsi, si un objectif précise que le bâtiment doit "comporter des décrochés" et que l'on a pris soin de l'illustrer à l'aide d'un concept, il devient difficile de s'inscrire en faux par rapport au sens à accorder à cet objectif (et à tous les autres...) et ce... même si le projet ne nous plaît pas.

L'on peut alors tenter de le faire modifier mais toujours dans l'esprit de l'objectif tel que traduit... par le concept!

3.0 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le règlement sur les P.I.I.A. est, sans contredit, à la source d'exigences additionnelles à la construction.

Aussi, à Sainte-Julie, afin de compenser les effets négatifs de la perception qu'on a tendance à avoir de l'outil (délais, coûts et exigences additionnelles, etc.) a-t-on mis l'accent sur le service à la "clientèle". Diligence et disponibilité des ressources (humaines et matérielles) constituent le mot d'ordre.

Les urbanistes sont, on le sait, souvent taxés de "pelleteux de nuages". L'outil P.I.I.A. pouvant facilement servir à alimenter cette assertion, faire preuve de sens pratique nous est donc apparu primordial...

Le processus d'administration du règlement et d'encadrement de la démarche peut s'illustrer à travers les étapes suivantes:

3.1 L'information

Dans les secteurs de P.I.I.A. à caractère résidentiel, une lettre a été adressée aux propriétaires de terrains les avisant de communiquer avec le Service de l'urbanisme en vue d'une rencontre et ce, avant d'entreprendre quelque démarche que ce soit!

Dans les secteurs de P.I.I.A. à caractère commercial, la communication s'établit via les inspecteurs, qui, lorsque des demandes d'information relatives à des terrains situés dans ces secteurs leur sont adressées, vont informer les promoteurs ou acquéreurs éventuels que ces terrains sont assujettis au règlement sur les P.I.I.A. et que pour obtenir de l'information ils sont tenus de rencontrer les urbanistes du Service.

Comme il s'agit d'un travail d'équipe, les inspecteurs sont également mis à contribution à d'autres étapes du processus.

3.2 Les rencontres

Nous estimons que des rencontres fréquentes sont essentielles à la bonne marche du processus.

Il ne suffit pas de remettre une copie du règlement en se croisant les doigts et en espérant qu'il produise les effets escomptés.

La démarche des P.I.I.A. fait appel à une implication soutenue et constante de toutes les ressources en place. Il faut être disposé à s'investir pleinement si l'on souhaite arriver à des résultats tangibles.

Voici de façon générale et succincte comment se déroulent ces rencontres:

Les rencontres - Étapes

- 1- Rencontre d'information avec le propriétaire du terrain
- Remise des concepts
- 2- Rencontre avec le professionnel (rencontre technique)
- Remise du règlement sur les P.I.I.A.
- Remise d'autres documents techniques
- Élaboration du calendrier des échéanciers du projet
- 3- Rencontre d'orientation (facultative)
- Validation du cheminement
(esquisse préliminaire)
- 4- Remise du préliminaire
- Analyse approfondie du projet sous tous ses angles
- Coordination avec d'autres services s'il y a lieu
- 5- Remise du concept final et des éléments de présentation.

La rencontre 4 constitue une étape décisive. C'est à ce moment que l'on peut vraiment déterminer si le projet est bien ou mal orienté. S'il est bien orienté, le travail se poursuit normalement. Sinon, trois (3) options peuvent alors être envisagées:

<p><i>Informé le professionnel de la situation et lui demander d'apporter les correctifs nécessaires (au frais du propriétaire).</i></p> <p>OPTION 1</p>	<p><i>Élaboration d'une proposition à l'interne par le Service de l'urbanisme (gratuit).</i></p> <p>OPTION 2</p>	<p><i>Proposition à l'externe-consultant (assumé par la Ville - prévoir un budget de consultation).</i></p> <p>OPTION 3</p>
---	---	--

- Ces trois (3) options sont à utiliser selon le contexte (gestion, jugement, expérience, contexte politique, ressources, budget, temps, etc.):

L'option 1 est généralement préconisée lorsque les correctifs à apporter au projet sont mineurs;

L'option 2 est à suggérer lorsque, d'une part, l'on dispose des ressources en place (ex.: technicien en architecture) et d'autre part lorsque le propriétaire et le concepteur ont offert une bonne collaboration au dossier, ont fait des efforts mais que malgré tout l'on est confronté à un "blocage";

L'option 3 est à envisager lorsque la relation entre les professionnels prend les allures d'un discours de sourds, chacun demeurant sur ses positions pour diverses raisons et/ou si des pressions politiques s'exercent.

Les options 2 et 3 constituent en quelque sorte une "porte de secours". Le but ultime étant la réussite du projet dans le respect des exigences du P.I.I.A. et des considérations des promoteurs (coûts, délais, etc.), l'implication d'une troisième partie permet souvent d'insuffler un vent nouveau au dossier et de dénouer les impasses...

À Sainte-Julie, les documents qui nous sont remis à l'étape 5 prennent une forme particulière.

Le concept final est ce document qui sera transmis au Comité consultatif d'urbanisme puis au Conseil municipal. Ce document est généralement constitué de plans-concept (il ne s'agit pas des dessins d'exécution qui, eux, seront réalisés une fois le concept approuvé, pour fins d'émission du permis de construction) en couleurs.

Ces plans sont présentés suivant un format 11" X 17" afin surtout d'en faciliter la reproduction compte-tenu qu'ils sont transmis à tous les membres du CCU et du Conseil municipal.

Ces plans-concept comprennent:

- 1- **Un plan d'implantation** incluant:
 - . la localisation du bâtiment sur le site;
 - . les courbes topographiques (actuelles et projetées) s'il y a lieu;
 - . un relevé des arbres à conserver et à abattre;
 - . la localisation des aires de stationnement;
 - . l'emplacement des enseignes sur le site;

- . l'emplacement des zones de chargement/déchargement;
- . l'orientation de la course du soleil;
- . les éléments d'intérêt sur le site (percées visuelles, ruisseau, etc.);
- . les entrées charretières;
- . les zones d'espaces verts;
- . etc.

2- **Un plan de coupe (s'il y a lieu) comprenant:**
. des coupes du terrain illustrant les niveaux actuels et projetés.

3- **Un plan des élévations incluant:**
. un plan-concept de chacune des élévations (et non des plans complets d'architecture) présentant les matériaux utilisés, leur agencement, les détails d'ornementation, les ouvertures, les coloris, la hauteur du bâtiment, les pentes de toit, etc.

4- **Un plan sommaire des divisions intérieures (facultatif)**

Ces plans-concept sont souvent accompagnés d'éléments de présentation qui facilitent la compréhension du projet. La présentation de ces éléments demeure facultative bien que, dans presque tous les cas, ils nous sont soumis. Il s'agit:

- 1- D'une maquette du projet ;
- 2- D'échantillons des matériaux et des couleurs.

L'expérience aidant, nous nous sommes aperçus que le rôle de ces éléments de présentation était non négligeable.

On peut leur attribuer les fonctions suivantes:

- ils favorisent une meilleure compréhension du projet (les membres du CCU et du Conseil municipal ne sont pas tous des experts en lecture de plans);
- la lecture du projet devient la même pour tous;
- ils s'avèrent rassurants pour le propriétaire;
- ils sont sécurisants pour le Conseil;
- ils permettent d'envisager le projet de façon très "terre à terre".

3.3 *Évaluation et analyse finale du projet*

À cette étape, le concept du projet fait l'objet d'une évaluation globale et approfondie.

Pour ce faire, nous utilisons une grille d'analyse qui contient tous les objectifs et critères de la zone où se situe le projet. Cette grille est constituée de cinq (5) cases destinées à vérifier le "degré" de respect de chacun des objectifs et critères en regard du projet soumis. Ce "degré" de respect des objectifs et critères est établi en relation avec les énoncés contenus aux cinq (5) cases de la grille, lesquels vont comme suit:

- 1- Répond aux objectifs et aux critères;
- 2- Répond aux objectifs et non aux critères;
- 3- Répond partiellement aux objectifs ou aux critères;
- 4- Ne répond ni aux objectifs ni aux critères;
- 5- Commentaires

L'évaluation se fait donc simplement en cochant la case de l'un ou l'autre des quatre (4) premiers énoncés, qui correspond le mieux à l'évaluation faite de l'aspect du projet examiné, en fonction de l'objectif ou du critère concerné. Cette évaluation est ensuite justifiée à la case "commentaires".

IMPORTANT: Dans le cadre de l'évaluation, le respect de "l'objectif" est essentiel et prime avant toute chose. Le "critère" doit être vu comme l'élément qui doit généralement servir à atteindre l'objectif. Toutefois, nous estimons que l'objectif peut très bien être atteint sans que les critères le soient, par l'apport d'éléments extérieurs qui peuvent s'avérer tout aussi valables.

La grille d'analyse comprend aussi une liste de documents qui manquent au projet de même que des correctifs qui devraient être apportés au projet pour qu'il soit recevable.

Un document sur les conditions et exigences supplémentaires relatives à l'approbation des plans soumis (L.A.U., article 145.20) figure aussi à la grille d'analyse.

Cette grille est complétée par les professionnels du Service de l'urbanisme et constitue en quelque sorte, une opinion professionnelle que les urbanistes de la Ville posent sur le projet et qui est transmise aux membres du CCU et du Conseil municipal, afin de les aider à formuler une recommandation et à rendre une décision objective et éclairée sur le dossier. Il importe toutefois de souligner, qu'à l'instar des dossiers relatifs aux dérogations mineures, nous ne formulons aucune recommandation (favorable ou défavorable) sur le projet soumis.

3.4 Transmission du dossier au CCU - Évaluation et recommandation

Les documents suivants sont transmis à tous les membres du Comité le vendredi précédant l'assemblée afin qu'ils en prennent connaissance, les étudient et se forment une opinion individuelle qui servira à alimenter la discussion et à formuler une recommandation collective:

- plans-concept couleurs du projet;
- maquette;
- échantillons des matériaux et des couleurs;
- photos couleurs, etc.

Une présentation du projet par le concepteur peut parfois être au programme mais elle demeure facultative.

Une discussion s'amorce ensuite entre les membres du Comité, suivie d'un tour de table où chacun se prononce sur le projet.

Une résolution est ensuite formulée recommandant ou non le projet au Conseil municipal. Cette résolution peut également suggérer des exigences particulières conformément à la Loi.

La résolution peut parfois être conditionnelle à la modification de tel ou tel aspect du projet.

3.5 Transmission du dossier au Conseil municipal

Le vendredi précédant la séance du Conseil, les membres du Conseil reçoivent:

- les mêmes documents que ceux transmis aux membres du CCU;
- le procès-verbal et la résolution du CCU sur le projet.

La veille de l'assemblée, le directeur du Service de l'urbanisme fait une présentation sommaire du projet aux membres du Conseil (dont deux (2) d'entre-eux siègent déjà sur le CCU) et répond aux questions s'il y a lieu.

Lors de l'assemblée du Conseil municipal, le Conseil entérine ou non par voie de résolution, le projet qui lui a été soumis et cette résolution reflète dans la presque totalité des cas la recommandation du CCU sur le dossier.

3.6 La résolution

À Sainte-Julie, la résolution entérinant un projet a ceci de particulier qu'elle n'est valide que pour une période de six (6) mois à partir du moment où elle est entérinée et ce, pour la raison fondamentale suivante:

Pour divers motifs (financiers ou autres) la construction du projet peut être retardée. Il est donc possible que le milieu ait changé entre-temps et le projet ne plus aussi bien s'y intégrer.

Le requérant doit donc obtenir un permis de construction à l'intérieur de ce délai ou, à son issue, il sera dans l'obligation de resoumettre son projet au processus complet d'évaluation.

3.7 Transmission du dossier à l'inspecteur en bâtiments pour fins d'émission du permis de construction

Le dossier entier est transmis à l'inspecteur en bâtiment. Le requérant ou le concepteur du projet peut, dès lors, procéder à la réalisation des plans complets d'architecture

La résolution du Conseil municipal entérinant le projet fait alors partie intégrante du permis de construction.

CONCLUSION

"L'EXPÉRIENCE P.I.I.A. - PORTRAIT D'ENSEMBLE"

Globalement, "l'expérience P.I.I.A." peut être qualifiée de très positive à Sainte-Julie.

Nul doute à notre esprit, cet outil urbanistique apporte des résultats très tangibles sur le plan de l'amélioration de l'environnement visuel et bâti!

De fait, n'eût été d'une bonne évaluation des implications leur étant associés, les P.I.I.A. se seraient, dès les premières expériences positives et à la volonté des élus municipaux, appliqués à l'ensemble du territoire ce qui aurait rapidement engendré un encombrement massif de l'appareil administratif. De toute évidence très performante, l'application de la technique requiert néanmoins un investissement important en termes de temps, ressources humaines et techniques et, jusqu'à un certain point financières. Ce n'est qu'au prix de ces efforts que l'on peut escompter une réussite!

DIX (10) COMMANDEMENTS!

À l'issue de notre expérience de quelques années d'application du règlement sur les P.I.I.A., voici les "leçons" que nous en avons tirées et que nous vous soumettons succinctement:

- Planter le règlement de façon progressive

Compte tenu des ressources qu'il mobilise nous suggérons fortement de ne limiter qu'à quelques secteurs, du moins au départ, l'application du règlement sur les P.I.I.A.

Le choix de ces secteurs devrait être déterminé en fonction des problématiques particulières qui les caractérisent (erreurs, visibilité, qualité de l'environnement naturel ou bâti, etc.) et qui font en sorte qu'il convient de leur accorder une attention particulière.

- S'assurer d'avoir l'appui des élus

Avant d'entreprendre l'élaboration d'un règlement sur les P.I.I.A., assurez-vous d'un assentiment préalable du Conseil municipal.

Il a en effet été porté à notre attention que faute de conscientisation ou d'information pertinente sur la technique, certains élus ont perçu comme une entrave à la liberté d'expression voire même un abus de pouvoir de la part des fonctionnaires, l'application de cet outil réglementaire.

Il importe donc dans un premier temps de s'interroger sur nos besoins réels en regard de l'adoption d'un tel règlement sur nos territoires respectifs, de faire un relevé des "zones sensibles" en mettant en relief les cas douteux d'intégration pour ensuite les soumettre aux membres du Conseil. Il importe aussi de bien informer et conscientiser les élus à tous les aspects (contenu, procédures, délais, conditions, gestion, administration, etc.) et à toutes les étapes de la mise en place du règlement.

- **Le P.I.I.A.; un règlement sur mesure!**

De tous les instruments d'urbanisme, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale est très certainement le moins "adaptable" de tous les outils d'urbanisme.

Chaque milieu étant différent et ayant ses caractéristiques propres (potentiels et contraintes) il serait étonnant qu'un règlement-type de P.I.I.A. standard et universel puisse, sans distinction, s'appliquer d'une ville à l'autre.

Il faut donc être prudent lorsque l'on confie l'élaboration d'un tel règlement à un mandataire externe...

- **Les ressources**

La mise en place et l'application d'un règlement sur les P.I.I.A. sont "chronophage" et "énergivore"!

Il faut s'assurer de disposer des ressources nécessaires (humaines, matérielles et budgétaires) avant de s'engager dans ce processus.

- **Structurer le règlement**

Une bonne compréhension de la Loi et une bonne analyse du milieu (physique, politique, etc.) sont des pre-requis essentiels à l'élaboration du règlement.

Ce dernier se doit par ailleurs d'être bien structuré afin que de s'assurer que tous les aspects d'un projet seront couverts par le P.I.I.A.

Une distinction nette et précise entre les notions "d'objectifs" et de "critères" nous apparaît par ailleurs essentielle pour que le règlement produise les effets tangibles escomptés.

- **Adapter le normatif**

À notre sens, le règlement sur les P.I.I.A. ne devrait pas contenir d'éléments normatifs puisque l'on dispose déjà d'outils (règlements de zonage, lotissement, etc.) à cet effet.

Cependant, ces règlements à caractère normatif devraient être adaptés à la réalité des P.I.I.A. afin de contribuer à la qualité d'un projet.

Par exemple, des normes plus exigeantes en matière d'aménagement de terrain (aires d'isolement autour des bâtiments, etc.) pourraient être requises alors que celles relatives aux matériaux de revêtement extérieur pourraient être assouplies.

Également, lorsque deux (2) secteurs de P.I.I.A. sont adjacents, il importe d'établir des mécanismes de liaison entre-eux afin d'assurer une transition et une intégration d'un secteur de P.I.I.A. à l'autre.

- **Concevoir des outils d'accompagnement**

Le règlement sur les P.I.I.A. étant constitué d'objectifs et de critères, son interprétation peut s'avérer très subjective.

La conception d'outils de vulgarisation (croquis, photographie du milieu illustrant les bons et moins bons exemples, etc.) peut grandement faciliter l'application du règlement.

De même, un cahier comprenant un condensé des normes techniques extraites du règlement de zonage (marges, matériaux autorisés, superficies de plancher, etc.), un calendrier des échéanciers (dates des assemblées du CCU et du Conseil municipal, date limite pour la remise des plans), liste des documents obligatoires et des éléments facultatifs à soumettre, etc. sont autant d'outils qui peuvent faciliter l'application et l'administration du règlement.

- **Travailler en équipe!**

Il ne faut pas craindre de faire appel à toutes les ressources, tant internes (inspecteurs, ingénieurs, policiers, préventionniste en incendie, horticulteur, etc.) qu'externes (consultants...) à notre disposition, le but ultime étant d'assurer la qualité du projet en conformité avec les objectifs et critères que l'on s'est fixés.

- **Miser sur le service à la "clientèle"**

Cet élément est sans doute l'un des plus importants.

Un règlement sur les P.I.I.A. impose des contraintes additionnelles à la construction (coûts, délais, etc.).

Dans le contexte économique actuel, il peut s'avérer beaucoup plus difficile de faire admettre l'existence d'un tel règlement...

L'on peut donc compenser cet aspect négatif par un service plus attentionné et expéditif. Il faut donc se rendre constamment disponibles.

Par ailleurs, il ne faut pas espérer obtenir des résultats probants en remettant simplement une copie du règlement au requérant en lui laissant le soin d'en interpréter le sens... L'application d'un règlement sur les P.I.I.A. commande une implication active et un suivi de tous les instants!

- *Un P.I.I.A. ne doit pas servir à "gérer le beau"!*

La lecture et l'analyse d'un projet doivent constamment se faire en regard des objectifs et critères pré-établis et ce, même si le projet ne nous plaît pas.

Nous croyons qu'il ne faut pas non plus considérer l'instrument P.I.I.A. comme un outil de performance architecturale à outrance, résultant des considérations puristes des professionnels de l'aménagement (architectes, urbanistes, etc.) mais plutôt comme une technique nous permettant de bonifier le rendu d'un projet et son adaptation au milieu.

L'AVENIR DU RÈGLEMENT SUR LES P.I.I.A. À SAINTE-JULIE

D'ores et déjà, nous escomptons assujettir d'autres secteurs de la municipalité à l'application de ce règlement.

Nous sommes cependant concernés par l'évolution du règlement et surtout nous nous interrogeons sur les modifications (rénovations, agrandissement, etc.) qui seront ultérieurement apportées aux projets qui ont été érigés sous l'empire d'un P.I.I.A.

Comment évolueront-ils, comment se fera le lien entre le projet original et les modifications proposées, les objectifs et critères élaborés sont-ils suffisamment généraux pour transgresser les modes et le temps?

Seul ce dernier facteur pourra nous permettre d'évaluer les impacts à long terme de cette nouvelle approche réglementaire!!!...

ANNEXE I

P.I.I.A.				
Zones de P.I.I.A.	Usage	Caractéristiques du milieu (zone sensible)	Nombre de cas étudiés	Nature des demandes
#1	Résidentiel unifamilial	- Montagne (pentes et boisé) - Protection du milieu naturel et implantations	9	- Constructions neuves
#2	Résidentiel multifamilial	- Cas d'insertion - Plateau et talus	0	-
#3	Commercial	- Implantation en bordure d'une voie de circulation importante - Éviter "strip commercial"	0	-
#4	Commercial	- Porte d'entrée de la Ville - Corridor autoroutier - Lots transversaux (servitude de nonaccès MTQ)	4	- Constructions neuves - Enseignes
#5	Industriel	- Corridor autoroutier	1	- Rénovation
#6	Commercial	- Corridor autoroutier - Porte d'entrée de la Ville - Contre-bas d'un talus	0	-
#7	Commercial à rayonnement régional - grands gabarits	- Corridor autoroutier - Porte d'entrée de la Ville	5* *Plusieurs modifications	- Construction neuve - Enseignes - Modifications
#8	Résidentiel unifamilial	- Projet d'ensemble	106 un. (lotissement & implantation) 14 modèles (caract. architecturales)	- Constructions neuves
#9	Commercial	- Corridor autoroutier - Intersection d'importantes voies de circulation - Contrebas d'un talus - Proximité d'une école secondaire	0	-
#10	Commercial	- Cas d'insertion - Intersection d'importantes voies de circulation - Éviter modèle traditionnel à Sainte-Julie ("strip commercial")	0	-
#11	Commercial	- Porte d'entrée de la Ville - Rénovation et construction neuve	1 (en cours)	- Rénovation
Total			35 cas étudiés dont 1 de 106 140 cas	