

Université de Montréal

**Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIA)
et son application en milieu résidentiel périurbain**

par
Geneviève Marquis

Institut d'urbanisme
Faculté de l'aménagement

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures
en vue de l'obtention du grade de maître
en urbanisme (M.Urb.)

Avril 2007

© Geneviève Marquis, 2007



NA

9000

U54

2007

V.019

AVIS

L'auteur a autorisé l'Université de Montréal à reproduire et diffuser, en totalité ou en partie, par quelque moyen que ce soit et sur quelque support que ce soit, et exclusivement à des fins non lucratives d'enseignement et de recherche, des copies de ce mémoire ou de cette thèse.

L'auteur et les coauteurs le cas échéant conservent la propriété du droit d'auteur et des droits moraux qui protègent ce document. Ni la thèse ou le mémoire, ni des extraits substantiels de ce document, ne doivent être imprimés ou autrement reproduits sans l'autorisation de l'auteur.

Afin de se conformer à la Loi canadienne sur la protection des renseignements personnels, quelques formulaires secondaires, coordonnées ou signatures intégrées au texte ont pu être enlevés de ce document. Bien que cela ait pu affecter la pagination, il n'y a aucun contenu manquant.

NOTICE

The author of this thesis or dissertation has granted a nonexclusive license allowing Université de Montréal to reproduce and publish the document, in part or in whole, and in any format, solely for noncommercial educational and research purposes.

The author and co-authors if applicable retain copyright ownership and moral rights in this document. Neither the whole thesis or dissertation, nor substantial extracts from it, may be printed or otherwise reproduced without the author's permission.

In compliance with the Canadian Privacy Act some supporting forms, contact information or signatures may have been removed from the document. While this may affect the document page count, it does not represent any loss of content from the document.

Université de Montréal
Faculté des études supérieures

Ce mémoire intitulé :

**Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
et son application en milieu résidentiel périurbain**

présenté par :
Geneviève Marquis

a été évalué par un jury composé des personnes suivantes :

Marie-Odile Trépanier
présidente-rapporteuse

Marie Lessard
directrice de recherche

Sylvain Paquette
codirecteur

Alain Caron
membre du jury

Résumé

Bien que le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) soit utilisé par les municipalités québécoises depuis 1989, à ce jour, aucune étude a posteriori n'a été faite à propos de cet outil urbanistique discrétionnaire. La présente recherche s'attarde à évaluer la performance et l'utilité du PIIA en étudiant trois quartiers résidentiels en périphérie montréalaise : le Secteur Harmonie (Boucherville), le Grand Boisé (La Prairie) et le Village de la Gare (Mont-Saint-Hilaire). Concrètement, l'essentiel de la démarche d'analyse porte sur les critères de design composant ces trois PIIA. Le type d'énoncés qui les caractérisent, l'efficacité de leur formulation et leur transposition sur le terrain sont les thèmes explorés dans le travail. En ce sens, la nécessité d'employer des critères de design qui s'éloignent d'une formulation normative et l'importance de formuler clairement et simplement les énoncés sont les principaux facteurs qui ont une influence sur la transposition des intentions d'aménagement sur le terrain. Enfin, le besoin d'instaurer des procédures plus efficaces afin d'encadrer et d'accompagner les municipalités dans l'élaboration des PIIA est aussi démontré.

Mots-clés

Urbanisme, réglementation, outils discrétionnaires, critères de design, municipalités, Boucherville, La Prairie, Mont-Saint-Hilaire, Montréal

Abstract

Although the Site Planning and Integration Program (known as the *plan d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) in French) has been used by Quebec municipalities since 1989, no *a posteriori* survey has been done yet on this discretionary tool. This paper will assess the performance and usefulness of the PIIA through a case study of three residential neighbourhoods located in the outskirts of Montreal: the Secteur Harmonie (Boucherville), the Grand Boisé (La Prairie) and the Village de la Gare (Mont-Saint-Hilaire). In practical terms, the key aspects of this analysis involve the design guidelines making up the PIIA itself. The kind of statements used in these guidelines, the efficiency of their wording and how they are transposed on the ground are the main issues explored in this paper. In this regard, the necessity of using guidelines that are not prescriptive and the importance of choosing words that clearly and simply evoke design intentions are proposed to improve the efficiency of the guidelines on the ground. Finally, this paper will discuss some research avenues involving the need to develop tools and programs to supervise the drafting of PIIAs by municipalities.

Keywords

Urban planning, regulation, discretionary tools, design guidelines, municipalities, Boucherville, La Prairie, Mont-Saint-Hilaire, Montreal

Table des matières

Résumé	i
Abstract	ii
Table des matières	iii
Liste des figures	vi
Liste des tableaux	viii
Liste des sigles	ix
Remerciements	x
Introduction	1
1. Problématique de recherche.....	3
1.1 Mise en contexte	3
1.1.1 Banlieues québécoises et nouvelles valeurs véhiculées	3
1.1.2 Nouvel Urbanisme et codification de la forme urbaine.....	7
1.1.3 Évolution de l'encadrement réglementaire au Québec	11
1.1.4 Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	13
1.1.4.1 ORIGINE DU PIIA.....	13
1.1.4.2 OBJECTIFS ET CRITÈRES DU PIIA.....	14
1.1.4.3 APPLICATION DU PIIA.....	16
1.1.4.4 CONDITIONS PRÉALABLES AU PIIA.....	17
1.1.4.5 PROCÉDURES D'ÉVALUATION D'UN PROJET SOUMIS À UN PIIA.....	18
1.1.4.6 AVANTAGES DU PIIA	21
1.1.4.7 FAIBLESSES DU PIIA	22
1.2 Présentation du projet de recherche.....	23
1.2.1 Pertinence de la recherche	23
1.2.2 Objectifs et questions de recherche.....	25

2.	Méthodologie de recherche	27
2.1	Approche qualitative : l'étude de cas	27
2.2	Présentation des cas à l'étude	28
2.2.1	Critères de sélection et secteurs à l'étude	28
2.2.2	Boucherville – Secteur Harmonie.....	29
2.2.3	La Prairie – Grand Boisé.....	32
2.2.4	Mont-Saint-Hilaire – Village de la Gare.....	35
2.3	Collecte des données	37
2.3.1	Analyse documentaire.....	38
2.3.2	Analyse sur le terrain	38
2.4	Stratégie d'analyse	39
2.4.1	Choix des critères	39
2.4.2	Tri et regroupement des critères.....	40
3.	Présentation des résultats	43
3.1	Types de critères répertoriés dans les PIIA	43
3.1.1	Types de critères : distinctions et classification	44
3.1.1.1	CRITÈRES NORMATIFS	44
3.1.1.2	CRITÈRES DE PERFORMANCE.....	45
3.1.2	Répartition des critères selon leur type.....	46
3.1.2.1	RÉPARTITION GLOBALE	46
3.1.2.2	RÉPARTITION SPÉCIFIQUE PAR CATÉGORIES.....	47
3.1.3	Synthèse des résultats.....	48
3.2	Formulation des critères du PIIA	50
3.2.1	Formulation des critères : archétype et lacunes potentielles	50
3.2.2	Efficience relative à la formulation des critères du PIIA	52
3.2.2.1	AUCUN PROBLÈME DE FORMULATION.....	52
3.2.2.2	LACUNES DE FORMULATION	52
3.2.3	Synthèse des résultats.....	55
3.3	Transposition des critères du PIIA sur le terrain	57
3.3.1	Transposition des critères sur le terrain : postulats d'analyse	57
3.3.2	Répartition des critères selon leur niveau de transposition sur le terrain.....	58
3.3.2.1	RÉPARTITION GLOBALE	58
3.3.2.2	RÉPARTITION SPÉCIFIQUE PAR CATÉGORIES	62

3.3.3	Synthèse des résultats.....	64
3.4	Synthèse générale	65
4.	Analyse des résultats	66
4.1	Transposition des critères du PIIA sur le terrain	67
4.1.1	Lien avec les types de critères.....	67
4.1.2	Lien avec la formulation des critères.....	70
4.2	Types de critères composant les PIIA	71
4.2.1	Utilisation de critères normatifs : un choix discutable	71
4.3	Formulation des critères du PIIA	74
4.3.1	Critères n'ayant aucun problème de formulation	74
4.3.1.1	LIEN AVEC CRITÈRES NORMATIFS	74
4.3.2	Critères ayant une formulation déficiente.....	76
4.3.2.1	LIEN AVEC LES CRITÈRES DE PERFORMANCE	76
4.3.2.2	MOTS OU EXPRESSIONS AU SENS IMPRÉCIS : UNE TENDANCE RISQUÉE	77
4.4	Synthèse générale	81
	Conclusion	84
	Bibliographie	89
	Annexe I - Grilles d'analyse.....	xi
	Annexe II - Règlements sur les PIIA.....	xxv
	VILLE DE BOUCHERVILLE.....	xxvi
	VILLE DE LA PRAIRIE.....	xxxv
	VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE	xxxvi

Liste des figures

Figure 1	4
Les banlieues comme milieux de vie : panneaux publicitaires du secteur commercial Dix30 (Brossard)	
Figure 2	5
Construction résidentielle : maisons en chantier dans le quartier Village de la Gare (Mont-Saint-Hilaire)	
Figure 3	7
Mise en marché d'idées de paysages : image promotionnelle du Village de la Gare (Mont-Saint-Hilaire)	
Figure 4	9
Nouvel Urbanisme : Seaside, en Floride (gauche) et Bois-Franc, à Montréal (droite)	
Figure 5	19
PIIA : schéma explicatif des procédures s'appliquant à un projet type	
Figure 6	29
Trois cas à l'étude : localisation des villes, à l'échelle métropolitaine	
Figure 7	30
Boucherville : localisation de la ville, du Secteur Harmonie et du secteur à l'étude	
Figure 8	32
Secteur Harmonie (Boucherville) : rues Pierre-Héту et Auguste-Descarries	
Figure 9	33
La Prairie : localisation de la ville, du quartier Grand Boisé et du secteur à l'étude	
Figure 10	34
Quartier Grand Boisé (La Prairie) : rue Pierre-Falcon	
Figure 11	36
Mont-Saint-Hilaire : localisation de la ville, du Village de la Gare et du secteur à l'étude	
Figure 12	37
Quartier Village de la Gare (Mont-Saint-Hilaire) : rues des Cheminots, George-Westinghouse et de l'Atlantique	
Figure 13	46
Types de critères : répartition globale des critères dans les PIIA de Boucherville, La Prairie et Mont-Saint-Hilaire	

Figure 14	47
Types de critères : répartition des critères pour chacune des trois catégories dans les trois PIIA à l'étude	
Figure 15	52
Formulation des critères : critères n'ayant aucun problème de formulation dans les trois PIIA à l'étude	
Figure 16	54
Formulation des critères : critères ayant des lacunes de formulation dans les trois PIIA à l'étude	
Figure 17	55
Formulation des critères : répartition globale des critères dans les trois PIIA à l'étude	
Figure 18	59
Transposition des critères sur le terrain : répartition globale des critères dans les trois PIIA à l'étude	
Figure 19	60
Exemple de critère de PIIA « moyennement respecté » : la différenciation « significative » des façades, à Boucherville	
Figure 20	60
Exemple de critère de PIIA « moyennement respecté » : les clôtures de dimensions « modestes », à La Prairie	
Figure 21	61
Exemple de critère de PIIA « moyennement respecté » : les accès aux bâtiments « représentatifs du caractère champêtre », à Mont-Saint-Hilaire	
Figure 22	62
Exemple de critère de PIIA « faiblement respecté » : les façades latérales qui « devraient être traitées comme une façade principale », à la Prairie	
Figure 23	63
Transposition des critères sur le terrain : répartition des critères pour chacune des trois catégories dans les trois PIIA à l'étude	
Figure 24	68
Transposition des critères sur le terrain : répartition des critères selon leur type, tous PIIA confondus	
Figure 25	70
Transposition des critères sur le terrain : répartition des critères selon leur formulation, tous PIIA confondus	
Figure 26	75
Formulation des critères : répartition des critères « sans problème de formulation » selon leur type et comparaison avec l'ensemble des critères	
Figure 27	76
Formulation des critères : répartition des critères selon leur type, tous PIIA confondus	
Figure 28	79
Croquis tirés du PIIA de Mont-Saint-Hilaire : traitement des fenêtres (gauche) et des portes d'entrée (droite)	

Liste des tableaux

Tableau I	16
Comparaison entre les critères normatifs et les critères de performance	
Tableau II	31
Principales caractéristiques du Secteur Harmonie, à Boucherville	
Tableau III	34
Principales caractéristiques du quartier Grand Boisé, à La Prairie	
Tableau IV	36
Principales caractéristiques du quartier Village de la Gare, à Mont-Saint-Hilaire	
Tableau V	41
Catégories de critères formant les PIIA et regroupement de celles-ci aux fins de l'étude	
Tableau VI	42
Composition de chaque PIIA selon le nombre de critères relatifs à chaque catégorie	
Tableau VII	49
Types de critères dominants dans les trois PIIA (au total et selon chaque catégorie)	
Tableau VIII	78
Exemples de mots ou d'expressions au sens imprécis répertoriés dans les trois PIIA	

Liste des sigles

CCU :	Comité consultatif d'urbanisme
LAU :	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
PIIA :	Plan d'implantation et d'intégration architecturale
TOD :	<i>Transit-Oriented Development</i>

Remerciements

Ce mémoire n'aurait pu être réalisé sans la précieuse complicité de personnes que je souhaite ici nommer. D'abord et avant tout, je tiens à exprimer ma plus sincère reconnaissance envers Marie Lessard et Sylvain Paquette qui, de leurs commentaires inspirants, ont certainement contribué à l'immense satisfaction que j'éprouve aujourd'hui en feuilletant cet ouvrage.

Aussi, j'aimerais remercier Myrto Elizabeth Lasnier (Boucherville), Sylvain Chevrier (La Prairie) et Bernard Morel (Mont-Saint-Hilaire), urbanistes municipaux, qui m'ont donné accès à toutes les informations pertinentes à ce travail.

Par ailleurs, je voudrais manifester toute ma gratitude envers Philippe Poullaouec-Gonidec, titulaire de la Chaire en paysage et environnement de l'Université de Montréal, qui m'a accordé le privilège de travailler au sein de ce groupe de recherche tout au long de ma maîtrise. L'autonomie et les connaissances acquises dans le cadre de cette expérience ont assurément donné une couleur toute particulière à ce mémoire.

D'autre part, j'aimerais remercier Paul Lewis, professeur à l'Institut d'urbanisme, qui a souvent trouvé les mots justes pour me convaincre d'avoir confiance en ma plume.

Finalement, je ne peux passer sous silence toute l'estime que mes parents m'ont sans cesse témoignée. À vous qui m'avez encouragée depuis le début de cette belle aventure universitaire, merci d'avoir fait la route avec moi, à mes côtés.

Et à Francis – sans qui j'aurais par moments fait naufrage – à Hélène, Annie, Julie, Chantale, Lyndsay, Marie-France et à tous les autres qui se reconnaissent en ces mots, je vous remercie du fond du cœur pour votre présence à la fois stimulante et réconfortante.

Introduction

Indifférentes pendant plusieurs décennies face au développement gourmand de leurs territoires par des promoteurs privés, les banlieues¹ québécoises ont leur expansion à l'œil comme jamais auparavant. En fait, ce n'est plus tant le développement résidentiel proprement dit qui préoccupe les acteurs municipaux, bien qu'il demeure un objectif central pour plusieurs, mais l'aspect qualitatif de celui-ci. Ainsi, la qualité du cadre de vie est désormais un des éléments-clés privilégiés par certaines villes, en particulier pour l'aménagement des nouveaux quartiers résidentiels. Avec les mises en chantier qui se multiplient, les villes périurbaines sont conscientes qu'elles doivent adapter leurs pratiques en s'impliquant davantage dans les processus décisionnels et ainsi bonifier les projets.

Dans cet esprit de renouveau, de récentes tendances, comme le Nouvel Urbanisme (Dutton, 2000) ou les quartiers inspirés du *Transit-Oriented Development*² (TOD) (Calthorpe, 1993), commencent à émerger du monde municipal québécois³. De plus, les villes qui disposaient autrefois que de peu d'options pour encadrer les initiatives de développement ont aujourd'hui davantage d'outils leur permettant d'enrichir le dialogue entre les acteurs gravitant autour des projets.

¹ Banlieue : « Territoire urbanisé qui entoure une ville. [...] La banlieue est avant tout une définition administrative : elle est constituée de [municipalités] autonomes mais qui se sont urbanisées sous l'influence d'une ville centre » (Merlin et Choay, 1996 : 97).

² Selon Calthorpe (1993), un *Transit-Oriented Development* est un quartier localisé selon une position stratégique où le cœur du quartier est desservi par un réseau de transport collectif. Ce quartier contient aussi de l'habitation de moyenne à haute densité, des services, commerces et espaces publics, le tout réparti selon une certaine mixité.

³ Dans la région périphérique montréalaise, l'arrondissement Saint-Laurent (quartier Bois-Franc) inspiré du Nouvel Urbanisme, ainsi que les villes de Mont-Saint-Hilaire (Village de la Gare) et Sainte-Thérèse (quartier adjacent à la gare de train de banlieue) guidées par l'approche TOD sont au nombre de ces municipalités ayant misé sur des tendances innovatrices.

Avec des outils de planification, de réglementation, de financement ou d'intervention, les villes sont maintenant en mesure d'exercer un contrôle accru sur leur territoire (Caron, 2006). Parmi ces exemples, les outils réglementaires sont probablement les plus utilisés par les municipalités qui souhaitent accompagner les projets de développement. Plus spécifiquement, les outils urbanistiques discrétionnaires sont au nombre de ceux qui sont les plus prisés à l'heure actuelle par les villes québécoises.

Dans ce contexte, la présente recherche s'attarde plus particulièrement à situer l'usage d'un de ces outils urbanistiques discrétionnaire, soit le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Tout en cherchant à mieux comprendre les composantes d'un PIIA dans le cas précis de quartiers résidentiels en périphérie montréalaise, il est aussi question d'évaluer la performance de celui-ci dans le milieu au cœur duquel il s'applique.

Le premier chapitre de ce mémoire brossera d'abord le tableau du contexte urbanistique dans lequel s'inscrit le PIIA pour ensuite présenter les caractéristiques de l'outil en soi. Suite à ce préambule, nous serons à même de délimiter le sujet principal de notre travail tout en précisant les questions qui amorceront la recherche.

Le second chapitre, quant à lui, permettra de situer la démarche qualitative de recherche prenant la forme de l'étude de cas. Ainsi, chacun des trois PIIA sélectionnés sera présenté pour finalement en arriver à une brève explication de la stratégie d'analyse proposée.

Suivra ensuite le troisième chapitre qui exposera les résultats issus des différentes phases d'analyse. Le type d'énoncés répertoriés dans les PIIA, l'efficienc relative à leur formulation et la transposition de ceux-ci sur le terrain sont d'ailleurs les thèmes qui constitueront l'essentiel de cette section.

Enfin, avant de formuler notre conclusion, le quatrième chapitre mettra en lumière une interprétation critique des précédents résultats afin de répondre aux questions de recherche posées initialement.

1. Problématique de recherche

1.1 Mise en contexte

1.1.1 Banlieues québécoises et nouvelles valeurs véhiculées

Depuis quelques décennies, les banlieues ont su gagner la sympathie d'une grande partie de la population, laissant loin derrière elles l'ancienne étiquette qui les positionnait en antithèse à la ville centre⁴ ou dans un banal prolongement de celle-ci (Fortin, Després et Vachon, 2002). En effet, les banlieues québécoises sont plus que jamais devenues des milieux de vie à part entière. Désormais, les acheteurs qui choisissent d'y élire résidence ne se contentent plus seulement d'y habiter, mais aussi d'y travailler, d'y consommer et de s'y divertir (figure 1). Cette variété d'options, en plus de l'accession simplifiée à la propriété et du niveau élevé de services, a persuadé un nombre croissant de ménages de déménager dans les villes périphériques (Dufour et Simard, 1998).

Alors que le peuplement des banlieues d'après-guerre s'effectuait surtout dans les territoires contigus à la ville centre, c'est maintenant au cœur des deuxième et troisième couronnes⁵ périphériques que se produit la majeure partie du boom immobilier. Sur ces territoires, la construction de nouveaux quartiers périurbains s'est accélérée de façon exponentielle grâce, entre autres, à la grande disponibilité de zones vierges et à l'appétit insatiable des villes pour le développement. En effet, bien souvent, les municipalités

⁴ Ville-centre : «Toute municipalité locale dont le territoire correspond à une agglomération de recensement définie par Statistiques Canada [...] dont la population est la plus élevée parmi celles des municipalités locales dont le territoire est compris dans cette agglomération» (LAU, art.1, al.9)

⁵ Selon nous, une couronne est une étendue du développement urbain qui s'est fait de manière successive et chronologique sous forme de bandes concentriques partant de la ville-centre en allant vers sa périphérie.

tendent à confondre la notion de développement avec celle de croissance, voyant en cette dernière un synonyme de prospérité (Dufour et Simard, 1998).



Figure 1

Les banlieues comme milieux de vie : panneaux publicitaires du quartier Dix30 (Brossard)

L'étalement urbain qui découle de cette attitude est bien réel, car dans les régions métropolitaines canadiennes, entre 2001 et 2006 :

« [...] la croissance des municipalités périphériques (+11,1 %) [...] était deux fois supérieure à la moyenne nationale (+5,4 %). Durant la même période, la croissance des municipalités centrales était inférieure (+4,2 %) à celle de la population canadienne et plus de deux fois inférieure à celle des municipalités périphériques » (Statistiques Canada, 2007 :1).

Ce phénomène s'explique entre autres par le fait que « le cycle de vie de l'acheteur est beaucoup plus court que le cycle de transformation de la banlieue repoussant ainsi toujours plus loin les limites périphériques de la ville afin de répondre à cette demande » (Dufour et Simard, 1998 : 8). En outre, parce que les quartiers résidentiels existants sont souvent figés dans un cadre réglementaire plus rigide, les nouveaux secteurs créés deviennent, pour les municipalités, la seule façon d'améliorer la qualité et la quantité des produits d'habitation offerts (Friedman, 1996). C'est donc par dizaines que des zones – le plus souvent résidentielles – sont aménagées chaque année dans les banlieues québécoises (figure 2). Et pendant ce temps, la demande, elle, ne cesse d'augmenter⁶.

⁶ À titre d'exemple, le nombre de mises en chantier achevées dans la région métropolitaine de Montréal est passé de 7 123 en 1996 à 25 699 en 2005 (SCHL, 2006 : 19).

**Figure 2**

Construction résidentielle : maisons en chantier dans le quartier Village de la Gare (Mont-St-Hilaire)

Il va sans dire que cette croissance continue des territoires périurbains influence considérablement l'aspect qualitatif de ceux-ci, notamment au plan de l'évolution physico-spatiale du milieu bâti. En effet, le développement effréné de nouveaux secteurs soulève de nombreux questionnements en regard des attributs physiques des territoires. La qualité du milieu de vie, la protection d'éléments naturels, la préservation de perspectives visuelles intéressantes ou la mise en valeur de styles architecturaux singuliers sont d'ailleurs quelques-uns des enjeux urbains les plus marquants à ce niveau. Calthorpe illustre d'ailleurs certaines ressemblances avec le marché américain de la construction résidentielle :

« Towns no longer grow by individual buildings or even small groups, but by production units of approximately 150 houses or by retail centers often of 160,00 sq-ft. Apartments are rarely developed at under one hundred units because of management economics. Land developers now typically seek permits for over 100 acres (the size of a classic town center) with one master plan. Rather than the architectural diversity of incremental growth, we have large blocks of development with formula configurations dictated by the past successes of each developer and by conservative financing criteria » (1993 : 22).

Ainsi, il est clair que pour les villes, la prédominance des facteurs économiques et fonctionnels influence considérablement les décisions d'aménagement. À un point tel que ces critères tendent parfois à ramener au second plan les valeurs qualitatives des

territoires (Duerksen et Goebel, 2000). Ce sont pourtant bien souvent ces mêmes valeurs qui participent à la caractérisation et à l'identité propre des secteurs développés.

De toute évidence, le rythme soutenu du développement et la simplification des méthodes constructives ont grandement contribué à la banalisation progressive des paysages périurbains. En effet, il n'est pas rare de constater que des villes voisines, pourtant distinctes, finissent par présenter des caractéristiques architecturales et urbaines similaires à même leurs projets immobiliers, et ce, tant au niveau commercial que résidentiel (Dutton, 2000; Harris et Larkham, 1999; Jones, 2001).

Or, ce n'est pas tant l'apparence des bâtiments qui matérialise cette impression d'uniformisation, mais plutôt les modèles de développement que villes et promoteurs répètent selon une certaine logique commerciale. Ainsi, il est possible d'observer l'émergence d'une nouvelle catégorie de paysages périurbains définis par leur « a-territorialité ». Ces paysages « ne sont pas une retranscription directe des caractéristiques physiques, sociales et culturelles d'un territoire donné » et peuvent être « produits, répétés et simulés indépendamment du *lieu* et de leur *localisation*⁷ » (Munoz, 2004 : 90).

Ce manque de contextualisation des nouveaux secteurs s'inscrit au cœur des préoccupations qu'ont les villes – principalement en banlieue – de rehausser leur image distinctive et leur potentiel d'attraction pour les investisseurs. En effet, conscients de l'inévitable banalisation de leurs territoires, les villes et les promoteurs immobiliers se tournent de plus en plus vers la mise en marché d'idées de paysages (Daniels, 1999; Munoz, 2004; Paquette et Poullaouec-Gonidec, 2005). Ces images et valeurs véhiculées par les stratégies promotionnelles de mise en marche évoquent « tantôt les archétypes de la campagne, tantôt une mise en décor factice de la nature, tantôt encore un passé magnifié, voire un pastiche architectural » (Paquette et Poullaouec-Gonidec, 2005 : 334) (figure 3).

⁷ Mots en italique dans le texte



Figure 3

Mise en marché d'idées de paysages : image promotionnelle du Village de la Gare (Mont-Saint-Hilaire)

Clairement, la qualité et l'apparence des produits d'habitation ainsi que les images et valeurs qu'ils évoquent sont des enjeux qui préoccupent énormément les municipalités québécoises à l'heure actuelle. Si l'on y associe la disponibilité de plus en plus restreinte des terrains à développer et la concurrence féroce entre des villes voisines, ces enjeux astreignent les acteurs municipaux à prendre position afin d'orienter autrement l'aménagement futur de leur territoire. Dans ce contexte, plusieurs villes témoignent de la nécessité de resserrer les règles de développement dans le but d'assurer un contrôle accru des projets à venir (Marquis, Lessard et Paquette, 2006).

En effet, la vision de développement héritée des années 1960 et 1970 n'est plus applicable dans le contexte urbain actuel et nécessite une révision en profondeur des pratiques. Pour ces raisons, et aussi parce que la notion de qualité de vie se situe désormais au cœur des valeurs citoyennes, plusieurs villes se tournent vers des approches plus innovatrices (Fischler, 2003; Marquis, Lessard et Paquette, 2006).

1.1.2 Nouvel Urbanisme et codification de la forme urbaine

Depuis les deux dernières décennies, plusieurs courants de pensée en urbanisme ont vu le jour un peu partout dans le monde. Dans le contexte nord-américain, bon nombre de

ces tendances ont été créées en réaction directe à l'étalement urbain et au développement effréné des territoires périphériques (Fischler, 2003). Parmi ces approches plus urbaines, le Nouvel Urbanisme et le TOD ont gagné de plus en plus d'adeptes au sein des villes. Les fondements de ces nouvelles méthodes prônent l'encadrement renforcé des projets et l'utilisation du design tant comme valeur ajoutée que comme outil à part entière (Duany et Plater-Zyberk, 2000). Concrètement, ces mouvements s'inscrivent dans la poursuite d'un seul et même objectif : repenser les visions de développement afin de créer des milieux viables et plus durables.

Initié par les architectes américains Andrés Duany et Elizabeth Plater-Zyberk⁸, le courant du Nouvel Urbanisme a pris naissance aux États-Unis vers la fin des années 1980 (New Urban News, 2001). À ce jour, environ 300 projets ont été inspirés par le Nouvel Urbanisme en Amérique du Nord. L'engouement pour ce courant repose sur les valeurs qu'il véhicule : le retour à une certaine qualité de vie pour les résidents, une architecture d'inspiration néoclassique et un sens profond de ce que devrait être l'esprit de communauté. Autrement dit, le Nouvel Urbanisme vise à donner un second souffle aux valeurs traditionnelles issues des villes préindustrielles américaines (Darchen, 2004).

Globalement, les neuf principes sous-jacents au Nouvel Urbanisme se résument ainsi : la considération des piétons, les liaisons entre les secteurs, la mixité des usages, la diversité des logements, la qualité de l'architecture et du design urbain, la structure traditionnelle de quartier, l'augmentation de la densité d'occupation, le transport collectif et l'aspect durable du développement (New Urbanism.org, 2007). Les villes américaines de Seaside, en Floride (États-Unis), et plus près de nous, le quartier Bois-Franc dans l'arrondissement montréalais de Saint-Laurent, sont des exemples concrets de territoires ayant appliqué les principes du Nouvel Urbanisme (figure 4).

Globalement, la principale particularité du Nouvel Urbanisme réside dans son intention de considérer tant le produit fini que les moyens utilisés pour y arriver (Beauregard, 2002). En effet, le Nouvel Urbanisme insiste sur l'application de procédures strictes tant lors de la planification des projets qu'au moment où ceux-ci sont réalisés. Concrètement, l'ensemble

⁸ Andres Duany et Elizabeth Plater-Zyberk, Peter Calthorpe, Daniel Solomon, Stefanos Polyzoides, et Elizabeth Moule sont les membres fondateurs du Congrès pour le Nouvel Urbanisme (*Congress for New Urbanism*). Cet organisme à but non-lucratif a été fondé à Chicago en 1993.

de ces principes est basé sur la Charte du Nouvel Urbanisme⁹ et sur le *Smart Code* qui servent comme principal cadre de référence. Ces documents, traduits en six langues et diffusés à l'échelle mondiale, répertorient une multitude de « types » d'aménagement, le plus souvent représentés sous forme illustrée. Ces « types » visent à orienter le design et l'aménagement d'un secteur selon les principes avancés par le Nouvel Urbanisme (Dutton, 2000). Ainsi, pour qu'un quartier soit conforme au Nouvel Urbanisme, il doit appliquer à la lettre les principes bien précis afin de garantir l'obtention d'un projet contrôlé et éprouvé selon les standards fixés par le Nouvel Urbanisme.

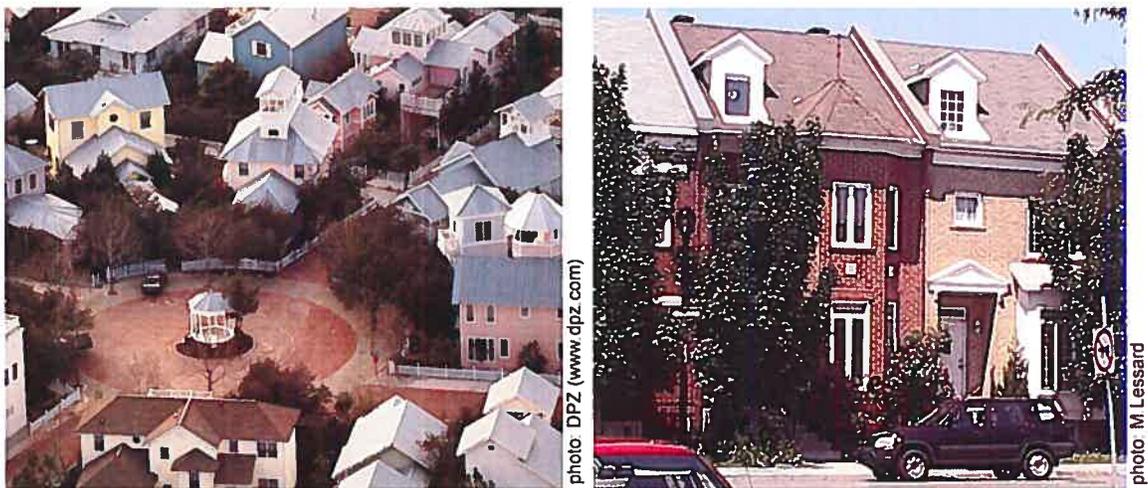


Figure 4
Nouvel Urbanisme : Seaside, en Floride (gauche) et Bois-Franc, à Montréal (droite)

Or, le Nouvel Urbanisme n'est pas le premier courant urbanistique à avoir appuyé ses actions sur une codification de la forme urbaine. En effet, l'essentiel de ce que nous connaissons des banlieues nord-américaines actuelles résulte en réalité de l'application et de la planification systématique de normes et de règlements (Dutton, 2000).

En fait, la codification de la forme urbaine, sur le continent, remonte à un passé lointain. Celle-ci aurait en fait pris naissance avec la Loi des Indes en vigueur au XVI^e siècle aux États-Unis et en Amérique latine. Par la suite sont apparues les villes anglo-saxonnes du XIX^e siècle, planifiées selon la nécessité d'appliquer des normes strictes notamment au

⁹ La version traduite de cette charte est disponible en ligne sur ce site web : www.cnu.org/sites/files/charte-francais.pdf

sujet de l'insalubrité ambiante en milieu urbain. Plus près de nous, en 1868, la ville de Riverside en banlieue de Chicago (États-Unis) a été la première à avoir basé la totalité de sa planification spatiale sur une base normative. Développée à l'origine par Frederick Law Olmsted¹⁰, Riverside demeure, à ce jour, l'exemple par excellence de ville aux formes urbaines codifiées (Dutton, 2000).

De ce côté-ci de la frontière, cette volonté d'encadrer le développement par le biais de la réglementation date d'une époque moins lointaine que celle de nos voisins du Sud. Au Québec, c'est précisément avec l'arrivée de la Loi sur les cités et villes en 1903 que prennent réellement forme les premiers pouvoirs des municipalités en matière d'urbanisme. Ensuite, bien que les règlements de zonage aient fait leur apparition dans le Code municipal québécois dès 1930, ce n'est qu'en 1945 que la technique du zonage s'uniformisera officiellement à l'ensemble des villes québécoises (Genois et Baril, 2000).

Au départ, le zonage ne visait qu'à contrôler, à regrouper et à répartir les usages du sol selon des zones prédéterminées, mais s'y sont greffés, par la suite, des thèmes tels que la densité d'occupation et la volumétrie du bâti. En fait, le zonage :

« [...] traduit une volonté de l'autorité publique de contrôler l'utilisation du sol et donc théoriquement de favoriser une organisation rationnelle du sol. Il pourrait se définir comme un instrument juridique permettant de diviser et de classifier le territoire en zones dont l'affectation et les modalités d'occupations sont réglementées par des normes strictes. [...] Sur le plan théorique, le zonage apparaît au premier abord comme une arme particulièrement efficace offrant à ses détenteurs un pouvoir très large » (Charles, 1971 : 29).

Or, le zonage étant, au départ, presque exclusivement une responsabilité locale réservée aux administrateurs municipaux, le pouvoir leur étant ainsi délégué prit vite des proportions démesurées :

¹⁰ Frederick Law Olmsted (1822-1903) : architecte paysagiste américain célèbre entre autres pour la conception de nombreux parcs urbains, dont le Central Park de New York et le parc du Mont-Royal à Montréal.

« Le zonage devint l'instrument d'une spéculation effrénée, alors que les propriétaires de terrains exerçaient des pressions pour obtenir un zonage à occupation maximale. Des politiciens [...] permirent ces arrêtés parce qu'ils augmentaient l'assiette fiscale de leur communauté. Dans plusieurs cas, les résultats furent scandaleux [...]. En conséquence de cette spéculation frivole, l'occupation des sols fut complètement distorsionnée (sic) dans le centre urbain et l'étalement vers l'extérieur s'accéléra » (Friedman, 1996 : 31).

Longtemps considéré comme le principal moyen de contrôler le développement urbain, le zonage a graduellement vu s'élever contre lui les critiques dénonçant l'omniprésence des méthodes urbanistiques fonctionnalistes¹¹. En fait, la « conception du zonage reste étroitement subordonnée aux intérêts privés d'un secteur économique spécifique, celui de la construction et de la rénovation » (Blary, 1993 : 141). Les principaux reproches qui lui sont adressés ciblent surtout son caractère conservateur, son manque de flexibilité, sa non-considération de l'évolution paysagère (Thériault, 1994) ainsi que son application basée sur la notion d'interdiction plutôt que de permission.

En fait, tous s'entendaient pour dire que l'« utilisation négative, tendant à reproduire des modèles d'utilisation du sol dépassés et inspirés d'un universalisme anachronique » (Blary, 1993 : 141) devait être changée. Face au constat qu'à lui seul, le zonage ne suffisait pas à assurer l'encadrement des projets, la transformation graduelle des outils urbanistiques québécois s'amorça, au tournant des années 1980.

1.1.3 Évolution de l'encadrement réglementaire au Québec

Concrètement, les principaux changements dans les pratiques urbanistiques québécoises ont, pour la plupart, été catalysés par l'instauration, en 1979, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). En effet, l'arrivée de cette loi-cadre a octroyé plus de pouvoirs aux villes, notamment par le biais de « mécanismes devant permettre aux municipalités d'exercer pleinement leur mandat juridictionnel, dans un cadre conceptuel et un régime légal uniques, bien articulés, opérationnels et responsables » (Beaulieu 1995 : 101). Depuis, la LAU a subi de nombreuses modifications successives, certaines ayant eu des impacts considérables sur l'aménagement du territoire québécois. La création de nouveaux outils visant à compenser les faiblesses de la réglementation de zonage figure parmi ces ajouts les plus marquants.

¹¹ Telles que prônées par l'urbanisme moderniste ou postmoderniste

C'est ainsi que dès 1985 sont apparues, dans le corpus de la LAU, les dispositions législatives à caractère discrétionnaire. Ces nouveaux outils moins rigides ont grandement assoupli le cadre réglementaire, naguère monopolisé par les règlements traditionnels d'urbanisme¹². Leur principal avantage réside sans équivoque dans la possibilité donnée aux autorités municipales d'exercer un pouvoir décisionnel quant à la forme et à l'apparence souhaitée du développement sur leur territoire. Par le fait même, l'introduction à la LAU de ces nouveaux pouvoirs a rendu légitime la discrétion administrative en milieu municipal, tout en veillant à ce que celle-ci soit encadrée par des règles procédurales légales et rigoureuses¹³ (Beaulieu, 1995; Lechasseur, 2000).

C'est dans ce contexte que se sont successivement greffés à la LAU les règlements concernant les dérogations mineures (1985), les plans d'aménagement d'ensemble (1987), les plans d'implantation et d'intégration architecturale (1989), les ententes relatives aux travaux municipaux (1994), les usages conditionnels (2002) et les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeubles (2002). Toutefois, ces outils réglementaires ne visent pas à remplacer les règlements traditionnels de nature normative, mais servent plutôt à bonifier ceux-ci (Lechasseur, 2000).

Parmi cette variété d'outils urbanistiques discrétionnaires, le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ressort, sans aucun doute, comme étant celui qui suscite le plus d'intérêt à l'heure actuelle auprès des municipalités québécoises.

¹² Par règlements traditionnels d'urbanisme, il est ici question, entre autres, des règlements de zonage, de construction ou de lotissement.

¹³ Comme l'explique St-Amour, avec la création des PIIA, le législateur a posé six conditions nécessaires à l'exercice du pouvoir discrétionnaire :

- « 1) une municipalité doit être dotée d'un règlement (technique législative particulière);
- 2) ce règlement est assujéti à une procédure spécifique d'adoption et de mise en vigueur : consultation publique et approbation de conformité;
- 3) l'adoption nécessite l'existence préalable d'un comité consultatif d'urbanisme;
- 4) le conseil municipal est maître de ses décisions lors de l'approbation d'un PIIA, mais il doit néanmoins : a) consulter le comité consultatif d'urbanisme; b) respecter les limites de son pouvoir; c) exercer raisonnablement ses pouvoirs;
- 5) le PIIA s'ajoute aux prescriptions réglementaires d'urbanisme dont les normes continuent de s'imposer;
- 6) la réglementation doit porter sur un objet précis : l'implantation et l'intégration architecturale » (1994 :74).

1.1.4 Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

1.1.4.1 ORIGINE DU PIIA

Le PIIA est apparu dans la réglementation québécoise en matière d'urbanisme en 1989. Cet outil, contenu dans les articles 145.15 à 145.20.1 de la LAU, est essentiellement né du besoin que ressentaient les municipalités, de maintenir ou de rehausser la qualité des projets d'aménagement. Autrement dit, le PIIA donne aux municipalités la possibilité d'exercer un contrôle qualitatif sur la construction ou la rénovation du cadre bâti sur leur territoire. En effet, le pouvoir réglementaire en matière de zonage ou de construction ne permettant qu'en faible partie de régir les dimensions qualitatives – comme l'aspect esthétique ou visuel – des aménagements, c'est avec un outil comme le PIIA que les villes peuvent dorénavant accéder à une meilleure évaluation de leurs projets (Ministère des Affaires municipales, 1989a).

Bien que son utilisation soit somme toute récente au Québec, le PIIA, tel que nous le connaissons, a en fait été inspiré par un autre outil aux origines anglo-saxonnes : le *design review*¹⁴. D'abord confiné aux zones historiques ou patrimoniales, le *design review* est maintenant monnaie courante dans les quartiers résidentiels ou commerciaux de nombreuses villes nord-américaines¹⁵ (Scheer, 1994).

Par définition, le *design review* est un processus au cours duquel des projets de développement privés ou publics reçoivent l'appréciation d'un petit groupe de personnes agissant dans une perspective de gouvernance locale (Scheer, 1994). En fait, cet outil se distingue des règlements traditionnels d'urbanisme par son champ d'application couvrant tant le design urbain que l'architecture tout en y faisant d'abord ressortir la question de l'apparence visuelle (Nasar et Grannis, 1999). Globalement, Scheer (1994 : 2) dresse la liste des intentions d'aménagement les plus souvent visées par les villes qui utilisent le *design review* :

¹⁴ Aussi connu sous les appellations de *site plan control* ou d'*appearance review*

¹⁵ Une récente étude réalisée par Scheer (1994) a démontré que près de 85% des villes américaines utilisent le *design review* pour contrôler le développement, en secteurs historiques ou non. Et sur ces villes, 60% ont commencé à utiliser l'outil dès les années 1980.

- améliorer la qualité de vie;
- préserver et mettre en valeur le sens du lieu;
- maintenir ou augmenter la vitalité du milieu;
- créer un environnement confortable et sécuritaire pour les piétons;
- améliorer et protéger la valeur foncière;
- rendre l'idée du changement socialement acceptable;
- unifier et rendre compatibles les nouveaux développements¹⁶.

En d'autres mots, les buts visés par le *design review* peuvent être tant de nature qualitative que fonctionnelle, voire même économique. De plus, les dernières générations de *design review* ont été grandement améliorées par l'ajout d'illustrations explicitant des concepts au sens parfois abstrait (Duerksen & Goebel, 2000). Ainsi, le plus grand défi à relever, avec l'utilisation d'un outil discrétionnaire comme le PIIA ou le *design review*, est sans aucun doute d'en arriver à formuler le plus clairement possible les intentions d'aménagement souhaitées.

1.1.4.2 OBJECTIFS ET CRITÈRES DU PIIA

De toute évidence, le caractère innovateur du PIIA réside dans la façon dont est formulé son contenu. En effet, tandis que les règlements traditionnels d'urbanisme utilisent surtout des énoncés de nature normative, le PIIA lui, a plutôt recours à des objectifs et des critères¹⁷. Car contrairement aux normes dont l'application est stricte et uniformisée, les objectifs et critères du PIIA génèrent une plus grande flexibilité du projet en regard des caractéristiques d'un lieu donné. En d'autres mots, ces énoncés de nature qualitative sont « plus généraux, plus ouverts » et visent à « favoriser la négociation entre la municipalité et les promoteurs, mais aussi une adaptation intelligente des objectifs aux caractères propres des lieux » (Trépanier, 2004 : 65). De plus, les objectifs et critères composant un PIIA ont un double rôle : « formuler les attentes de la municipalité aux demandeurs de permis » et « définir un cadre pour les personnes chargées de l'évaluation, notamment les membres du comité consultatif d'urbanisme » (Ministère des Affaires municipales, 1994b : 3).

Or, bien qu'ils partagent des fonctions communes, les objectifs et critères d'un PIIA sont de nature tout à fait distincte et occupent une position hiérarchique spécifiquement

¹⁶ Traduction libre de l'auteure

¹⁷ Selon l'article 145.16 de la LAU

déterminée. L'article 145.15 de la LAU explicite clairement que le règlement sur les PIIA doit « déterminer les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains, ainsi que les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints ». Autrement dit, le critère est un énoncé qui doit traduire de quelle façon l'objectif doit être réalisé (Lalonde, 2004; Lechasseur, 2000).

De plus, la principale différence entre les objectifs et les critères est déterminée par l'intention recherchée à travers la formulation de l'énoncé. Ainsi :

« Les objectifs sont donc plus généraux que les critères. Les objectifs justifient le pourquoi des choix effectués en matière d'implantation et d'intégration architecturale. Les critères déterminent comment mettre en œuvre les objectifs. Par conséquent, ceux-ci sont plus précis et détaillés que les objectifs » (Ministère des Affaires municipales, 1994b : 8).

Afin de bien définir la mise en œuvre de chaque objectif, le contenu et la formulation des critères d'un PIIA nécessitent une attention particulière de la part des autorités municipales. En effet, la cohérence et le sens donné à un critère sont primordiaux pour l'interprétation et l'évaluation qu'en feront les acteurs aux différentes étapes du processus. À cet effet, on distingue deux types de critères à même un PIIA : les critères normatifs¹⁸ et les critères de performance.

De nature très précise, les critères normatifs visent à quantifier les caractéristiques de l'aménagement concerné. Ils s'apparentent à des normes et mentionnent clairement, dans leur formulation, les attributs souhaités ou les erreurs à éviter. Les critères de performance, quant à eux, tendent plutôt à proposer un résultat sans toutefois en détailler les spécifications. Le but de ce type de critère est essentiellement qualitatif et reste somme toute assez général (Ministère des Affaires municipales, 1994b).

Le tableau qui suit résume bien la comparaison entre ces deux types d'énoncés :

¹⁸ Dans son document (1994b), le Ministère des Affaires Municipales emploie l'expression «critères prescriptifs» mais une vérification au dictionnaire Antidote (2007) précise que le mot «prescriptif» est une traduction littérale d'un anglicisme (*prescriptive*) et doit être remplacé par le terme «normatif», que nous emploierons.

Tableau I

Comparaison entre les critères normatifs et les critères de performance

	Critères normatifs	Critères de performance
But :	Énumérer ou quantifier les caractéristiques finales souhaitées ou les erreurs à éviter	Proposer un résultat final sans toutefois préciser les moyens pour y arriver
Formulation :	Précise, dirigée, facilement mesurable	Générale, ouverte, plus difficilement mesurable
Exemple de critère :	« Le nombre de matériaux principaux sur un même bâtiment sera limité à trois » (Ministère des Affaires municipales, 1994b : 9).	« Les matériaux de revêtement devraient être de nature et de couleur apparentées [...] sur l'ensemble des façades des bâtiments » (Ministère des Affaires municipales, 1994b : 9).

1.1.4.3 APPLICATION DU PIIA

De toute évidence, le PIIA est un outil offrant de vastes possibilités d'application sur le territoire. En effet, son champ d'action peut couvrir tant l'architecture du cadre bâti que la qualité des aménagements extérieurs. En fait, tel qu'indiqué dans l'article 145.16 de la LAU, le PIIA doit :

« Prescrire le contenu minimal des plans et exiger, notamment, qu'ils contiennent l'un ou plusieurs des éléments suivants :

- a) la localisation des constructions existantes et projetées;
- b) l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté;
- c) l'architecture des constructions qui doivent faire l'objet de travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition;
- d) la relation de ces constructions avec les constructions adjacentes ».

Par ailleurs, l'application d'un PIIA se fait selon des secteurs préalablement définis dans le règlement, quoique ceux-ci ne soient pas nécessairement reliés aux zones relevant du règlement de zonage (Caron, 2006). En fait, le PIIA a l'avantage de pouvoir s'appliquer de façon combinée pour couvrir certaines parties du territoire (ex. : secteurs résidentiels, commerciaux, etc.), certaines catégories de construction (ex. : maisons unifamiliales, multiplex, etc.), certaines catégories de terrain, ou certains types de travaux (ex. : rénovations, ajouts, constructions neuves, etc.).

1.1.4.4 CONDITIONS PRÉALABLES AU PIIA

Par ailleurs, pour appliquer un PIIA à l'une ou l'autre de ces catégories, la municipalité doit d'abord s'assurer d'intégrer certains préalables à sa démarche. En premier lieu, le PIIA nécessite l'adoption, par la ville, d'un règlement-cadre qui définit toutes les caractéristiques et procédures relatives à l'outil. Le pouvoir discrétionnaire qui découle de ce règlement permet à la ville de faire en sorte que l'approbation des plans, en passant par le PIIA, constitue une condition préalable à toute obtention de permis ou certificats.

Le corpus de ce règlement-cadre doit, quant à lui, décrire explicitement les types de zone, de catégories de bâtiment, de terrain ou de travaux qui sont soumis à l'application d'un PIIA. Les objectifs et les critères doivent aussi y être clairement identifiés, mais surtout, ils doivent être associés aux catégories de projets ou territoires auxquels ils réfèrent (Ministère des Affaires Municipales, 1994b). Par exemple, certains critères peuvent se rapporter à l'ensemble des projets et territoires assujettis au PIIA tandis que d'autres peuvent viser uniquement un de ceux-ci.

En plus, la ville doit aussi se doter d'un comité consultatif d'urbanisme¹⁹ (CCU). Ce comité, formé d'au moins un membre du conseil municipal et de citoyens nommés par ce dernier, a pour tâche principale de donner son avis sur l'acceptabilité des projets d'aménagement. Les résidants siégeant au CCU peuvent être issus de professions aménagistes ou être simplement intéressés par les questions urbanistiques qui concernent leur municipalité.

Or, dans un cas comme dans l'autre, le comité consultatif n'a aucun pouvoir décisionnel et, comme son nom l'indique, il n'agit qu'à titre de conseiller auprès du conseil municipal. Son rôle consiste à donner ses recommandations en matière d'urbanisme, de zonage, de lotissement et de construction, et ce, principalement dans le contexte d'application d'un PIIA (Caron, 2006). Concrètement, le CCU joue son rôle « en examinant chaque plan proposé en fonction des critères d'évaluation définis au règlement concerné » et « en

¹⁹ En vertu de la LAU, le comité consultatif d'urbanisme doit être encadré par un règlement municipal. Le contenu minimal de ce règlement précise, entre autres, le nombre de membres, les responsabilités de ceux-ci ainsi que la durée de leur mandat (Ministère des Affaires municipales, 1990b).

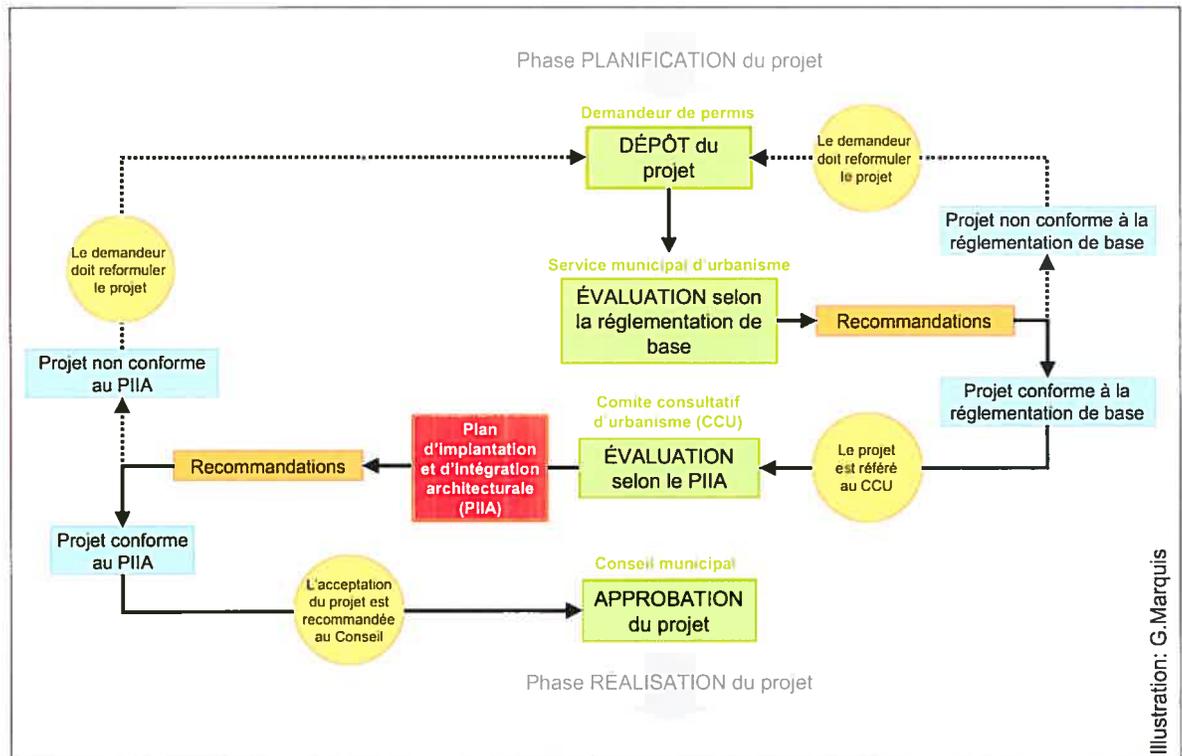
transmettant au conseil des avis sur le contenu des plans » (Ministère des Affaires Municipales, 1990b : 3).

En d'autres mots, le CCU introduit une plus grande diversité de points de vue dans les processus décisionnels en matière d'urbanisme. En effet, l'apport de ce comité permet d'« inscrire les préoccupations collectives [...] que l'évaluation normative seule n'est pas en mesure de prendre en compte ». Ainsi, il devient possible « d'arrimer le normatif aux valeurs culturelles de la collectivité et aux spécificités des milieux tout en laissant place à la créativité » (Lessard, 1995 : 21). Il va sans dire que l'évaluation des projets qui s'en dégage bénéficie d'un regard plus éclairé et potentiellement beaucoup plus représentatif des préoccupations de la population (Lalonde, 2004).

1.1.4.5 PROCÉDURES D'ÉVALUATION D'UN PROJET SOUMIS À UN PIIA

Lorsqu'un projet requiert l'émission d'un permis ou d'un certificat par la municipalité, et que de surcroît, ce projet est situé sur un territoire où un PIIA est applicable, plusieurs procédures entrent en ligne de compte (figure 5). Tout d'abord, avant de déposer son projet pour vérification, le demandeur a la responsabilité de s'informer auprès de la municipalité au sujet des conditions à remplir et documents à fournir pour l'évaluation de son projet. À cet effet, quelques municipalités ont cru bon produire des guides explicatifs afin de vulgariser et de décoder les étapes relatives au PIIA (Ministère des Affaires Municipales, 1994b).

Une fois le demandeur informé et les conditions rassemblées, la première étape de l'évaluation du projet consiste en la réception de la demande de permis par le service d'urbanisme municipal. À ce moment, le demandeur doit déposer toutes les pièces requises par le règlement, notamment les plans et les documents complémentaires relatifs au projet. C'est aussi à cette étape que les professionnels du service d'urbanisme pourront clarifier les aspects du PIIA qui demeurent flous pour le demandeur.

**Figure 5**

PIIA : schéma explicatif des procédures s'appliquant à un projet type

Par ailleurs, la vérification des plans et documents se limite à la conformité du projet avec les dispositions des différents règlements d'urbanisme en vigueur. Le rôle du service d'urbanisme, à cette étape, n'est pas de voir à la légitimité et à l'acceptabilité du projet, mais bien de s'assurer de sa conformité légale (Caron, 2006). Après avoir vérifié cette validité, le service municipal d'urbanisme procède à la préparation – incluant analyse et recommandations – et à la transmission du dossier au CCU.

L'analyse du projet par le CCU constitue, en quelque sorte, le cœur de l'évaluation des projets rendue obligatoire par la LAU (Lalonde, 2004). Aidé, bien souvent, par l'expertise de professionnels de l'aménagement tels que l'urbaniste municipal, le CCU a pour rôle d'évaluer les documents afin de déceler, s'il y a lieu, les déficiences et améliorations nécessaires afin que le projet puisse répondre aux exigences du PIIA.

Par ailleurs, dans le but d'assurer la crédibilité de la démarche, l'analyse faite par le CCU se doit d'être rigoureuse et encadrée selon des règles de régie décidées à l'interne

(Ministère des Affaires Municipales, 1994b; St-Amour et Lechasseur, 1998). En effet, les membres du CCU étant, en quelque sorte, les interprètes des valeurs de la collectivité qu'ils représentent, il est essentiel que les jugements émis lors de l'évaluation du projet soient justifiés. Les opinions exprimées doivent être basées tant sur le bien-fondé des critères que sur l'anticipation des préoccupations la population, et non sur des considérations ou goûts personnels de chacun (Lessard, 1995). Ultiment, le CCU doit poser son verdict selon trois scénarios : l'approbation sans conditions, l'approbation après modifications ou le rejet du projet proposé.

Une fois l'avis du CCU obtenu, celui-ci transmet le dossier au conseil municipal qui demeure, en fait, la seule entité décisionnelle dans l'ensemble du processus entourant le PIIA. Ainsi, en considérant les recommandations du CCU, le conseil municipal a la responsabilité d'approuver ou non le projet assujéti au PIIA par résolution^{20 21}. Dans le cas d'un refus, le conseil se doit de motiver sa décision en précisant les éléments qui devraient être améliorés pour être ultiment sanctionnés (Lechasseur, 2000).

Une fois le projet approuvé par le conseil municipal, ce dernier autorise automatiquement le service d'urbanisme municipal à émettre le permis ou certificat demandé. Or, la délivrance du permis ne signifie pas pour autant que le suivi du projet prend fin, par le fait même (Lalonde, 2004). Car, pendant toute la durée des travaux, l'inspecteur en bâtiments est en droit de vérifier la conformité de ceux-ci avec les plans acceptés au préalable et avec la réglementation d'urbanisme en vigueur. Dans le cas où survient une modification au projet, il est nécessaire, pour le demandeur, de formuler une nouvelle demande de permis en recommençant le processus à la toute première étape.

Si ces conditions ne sont pas respectées et que les travaux sont tout de même réalisés, la municipalité peut recourir à deux types de sanctions : la requête en cessation et la requête en annulation. Alors que la première a pour but d'interrompre les travaux et d'ordonner la remise à l'état original de la construction, la deuxième, quant à elle, vise à faire annuler un

²⁰ Dans le cas peu fréquent où le conseil municipal juge que la représentation du CCU n'est pas suffisante pour prendre le pouls de la population, il peut – facultativement – convoquer une consultation publique. Cette consultation n'aura par contre pas pour but de sonder les citoyens sur la pertinence du projet, mais plutôt sur l'intégration et l'implantation de celui-ci dans le milieu (Ministère des Affaires municipales, 1994b : 21).

²¹ Le conseil a aussi la possibilité d'imposer certaines conditions d'approbation au projet, en vertu de l'article 145.20 de la LAU.

lotissement ou une opération cadastrale qui irait à l'encontre du PIIA. Dans les deux cas, le recours à de telles procédures nécessite l'intervention de la Cour supérieure et est, à cet effet, prévu à même la LAU (Lalonde, 2004; Ministère des Affaires municipales, 1994b)

1.1.4.6 AVANTAGES DU PIIA

L'utilisation du PIIA par de plus en plus de municipalités démontre que l'outil présente de toute évidence plusieurs avantages concrets pour celles-ci. Tout d'abord, le PIIA permet la prise en considération d'un grand nombre de points de vue, à l'intérieur même du processus décisionnel. En effet, alors qu'auparavant seuls les promoteurs et le service municipal d'urbanisme gravitaient autour des projets, le CCU et le conseil municipal ont désormais eux aussi droit de regard sur l'approbation finale de ceux-ci. Plusieurs avis et opinions peuvent ainsi être émis, influençant conséquemment la forme, l'aspect et surtout la qualité des aménagements proposés.

Cette démarche interactive impliquant un plus grand nombre d'acteurs rend plus dynamique le dialogue entre le promoteur d'un projet et la municipalité. Alors qu'un règlement de zonage exige un respect systématique des normes, le PIIA, pour sa part, permet d'engager des discussions autour du bien-fondé ou des raisons justifiant le projet. Ainsi, il est possible, pour un CCU, de recommander l'acceptation d'un projet même si celui-ci ne répond pas à toutes les exigences du PIIA. En effet, si le CCU juge, à la suite de négociations avec le demandeur, que les aménagements proposés sont globalement en accord avec les principes sous-jacents au PIIA, il peut donner son aval au projet. D'ailleurs, ce pouvoir discrétionnaire et cette ouverture à la négociation constituent, en quelque sorte, la raison d'être du PIIA (Giroux, 2005; St-Amour, 1994b).

De plus, le PIIA permet de bonifier un projet tout en faisant valoir les ambitions et les limites personnelles de chacun des acteurs impliqués dans le processus (ex. : municipalité, citoyens, promoteurs immobiliers, etc.). Lorsque des modifications sont nécessaires au projet, aucun amendement majeur à la réglementation d'urbanisme n'est requis. Lors de l'évaluation du projet par le CCU, ni référendum, ni consultation publique ne sont requises, car les objectifs et critères du PIIA permettent toute la flexibilité souhaitée pour assouplir la démarche.

Dans le même sens, le PIIA se démarque des autres outils urbanistiques par la possibilité qu'il offre d'évaluer chaque projet individuellement. Ce processus, qui relève du cas par cas, permet de minimiser l'uniformisation des démarches d'approbation des projets et engage nécessairement une analyse plus approfondie de ceux-ci.

1.1.4.7 FAIBLESSES DU PIIA

Le PIIA, en tant qu'outil discrétionnaire, présente toutefois des difficultés non négligeables que les villes doivent assumer. Tout d'abord, il est clair qu'un plus grand nombre d'acteurs et d'interventions génère inévitablement un alourdissement des procédures administratives. Avant l'apparition du PIIA dans le paysage municipal, le promoteur n'avait à composer qu'avec le service d'urbanisme qui lui refusait ou approuvait simplement le projet. Dorénavant, le promoteur peut se retrouver devant l'obligation d'ajouter ou de supprimer successivement des éléments à son projet initial, augmentant par le fait même les coûts et délais inhérents au projet. Pour la municipalité, la lourdeur administrative se traduit par des ressources humaines supplémentaires découlant des négociations plus complexes entre les différents niveaux décisionnels (Scheer, 1994) et de «l'approche-client» nécessaire à l'approbation du PIIA.

Aussi, l'évaluation des projets par le CCU comporte nécessairement une certaine part de subjectivité de la part des membres du comité. L'appréciation qualitative des projets doit être bien encadrée par des règles éthiques et procédurales, car les décisions rendues – notamment dans le cas de jugements défavorables – se doivent d'être appuyées par des arguments clairs et étayés (Lessard, 1995; Scheer, 1994). Cette nuance est essentielle à la crédibilité du processus, mais demeure délicate dans la mesure où des opinions personnelles devront, par la force des choses, être émises.

De plus, la formulation des critères du PIIA peut parfois s'avérer laborieuse. En effet, le niveau de prescription dicté par un critère de design est un enjeu majeur à considérer lors de l'élaboration d'un règlement de type discrétionnaire (Punter, 1999). Cette réalité demande donc une attention particulière pour le choix et l'utilisation des critères. Dans le cas des critères normatifs, une formulation trop stricte peut paralyser la créativité et la souplesse souhaitées dans les aménagements. Les critères de performance, pour leur part, héritent parfois d'une formulation vague et floue, rendant ainsi difficile l'interprétation

de l'énoncé (Ministère des Affaires Municipales, 1994b; Punter, 1999; Scheer, 1994). Dans le même contexte, la formulation des critères – quel que soit leur type – peut aussi alourdir l'évaluation de ceux-ci, tant par le citoyen que par le CCU. La nécessité de formuler des critères de la façon la plus précise et la plus concise possible est donc à ne pas négliger (Punter, 1999; Scheer, 1994).

Enfin, les critères et objectifs composant un PIIA peuvent parfois hériter d'une origine ou d'une inspiration qui leur est totalement étrangère. En effet, une ville peut élaborer son PIIA en calquant ou en assemblant des fragments de PIIA que d'autres villes ont déjà produit (Belghe, 2000; Punter 1999; Scheer, 1994). Les conséquences de telles pratiques ne sont pas banales dans le sens où les objectifs et critères qui en résultent sont bien souvent pauvrement rattachés à leur milieu et ne mettent aucunement en évidence l'identité propre à la ville.

1.2 Présentation du projet de recherche

1.2.1 Pertinence de la recherche

À ce jour, aucun balisage n'a, à notre connaissance, encore été fait sur les projets réalisés par les villes québécoises au moyen du PIIA²². De plus, ce dernier étant utilisé par les villes que depuis seulement quelques années, la pertinence de prendre un certain recul par rapport à l'application cet outil discrétionnaire est loin d'être vaine. Puisque, pour la majorité des villes, le PIIA est déjà bien implanté dans les pratiques urbanistiques actuelles, celui-ci nécessiterait, dans un avenir rapproché, une réflexion *a posteriori* des résultats obtenus sur le terrain. De façon plus globale :

« Il est temps d'investir des efforts importants dans la mesure des impacts de nos règlements, de mieux mesurer l'adéquation entre l'objectif recherché, l'outil choisi et le résultat obtenu. Dans notre cheminement collectif en matière de pratique urbanisme (sic), on est rendu à l'étape où l'on devrait vérifier, tester et mesurer les applications. Car plus on adopte des outils qui sont contraignants, plus on est obligé de les justifier et plus il faut s'assurer qu'ils produisent les résultats escomptés » (Trépanier, 2000 : 13).

²² En contexte américain, des analyses de ce genre, sur les *design reviews* ont toutefois été répertoriées dont celle de Punter (1999) pour cinq villes de la côte Ouest américaine.

D'autre part, comme nous l'avons évoqué précédemment, le PIIA a été grandement inspiré par les *design reviews* que l'on retrouve principalement aux États-Unis, au Royaume-Uni ou au Canada anglais. La culture urbanistique étant bien différente en ces lieux, une certaine adaptation a évidemment été nécessaire afin d'implanter un tel outil au Québec (Massicotte, Caron et Dupuis 2000). Or, à l'heure actuelle, les bases et les motivations ayant mené à la création des PIIA tels que nous les connaissons n'ont jamais été vraiment documentées.

Ainsi, la création de bon nombre de PIIA relève soit de processus d'essais et d'erreurs, d'inspirations mutuelles entre des villes ou encore du travail de consultants qui, n'en déplaise aux municipalités, peuvent reproduire le même canevas pour plusieurs villes. En effet, par souci d'économie ou de productivité, plusieurs municipalités utilisent des PIIA qui ne collent pas toujours exactement à leur réalité territoriale. Tantôt préparé par une firme d'urbanisme, tantôt par la municipalité elle-même, le PIIA est un exemple de règlements facilement calqués sur d'autres cas existants. Il est ainsi fréquent de voir des PIIA hériter d'objectifs et de critères qui n'ont parfois aucun ancrage par rapport aux caractéristiques propres au territoire qui les concerne (Belgue, 2000).

En outre, les municipalités qui optent pour un PIIA n'ont pas toutes la même vision face à celui-ci. Bien que le PIIA soit de loin l'outil discrétionnaire le plus utilisé par les villes québécoises²³, plusieurs différences subsistent à l'heure actuelle dans le contenu et les procédures de celui-ci. Ainsi, toutes les villes n'appliquent pas le PIIA de la même façon et lorsqu'elles le font, ce n'est bien souvent pas à la pleine capacité de celui-ci (Marquis, Lessard & Paquette, 2006)²⁴. Globalement, il est possible de schématiser en quatre catégories la réceptivité des villes québécoises face au PIIA :

²³ Cette observation se base sur les résultats obtenus dans l'échantillon regroupant 80 villes de la Communauté métropolitaine de Montréal, où, dans la presque totalité d'entre elles, l'utilisation d'un ou plusieurs PIIA a été répertoriée (Marquis, Lessard & Paquette, 2006).

²⁴ Tel que rapporté dans Marquis, Lessard & Paquette (2006), ces données sont celles reflétées par les réponses obtenues d'urbanistes municipaux dans le cadre de l'étude *Réflexion générique sur le paysage urbain de la métropole et les termes de son opérationnalisation*, menée par la Chaire en paysage et environnement de l'Université de Montréal en collaboration avec le ministère des Affaires municipales et des Régions du Québec. Les entretiens ont été réalisés en 2005-2006 sur le territoire de 60 villes et municipalités de la périphérie montréalaise et faisant partie de la Communauté métropolitaine de Montréal.

1. *Certaines n'utilisent tout simplement pas le PIIA* : ces villes hésitent encore à utiliser le PIIA et préfèrent plutôt resserrer et détailler leur règlement de zonage, de lotissement ou de construction.
2. *D'autres ont déjà utilisé le PIIA, mais l'ont délaissé* : ces villes ont déjà utilisé un PIIA par le passé, mais ont depuis décidé de revenir aux règlements normatifs pour assurer le suivi des projets. Les principales raisons évoquées pour ce revirement sont la gestion complexe des projets ou la lourdeur des procédures.
3. *D'autres utilisent le PIIA de façon minimale ou isolée* : ces villes utilisent le PIIA que dans les secteurs anciens ou historiques et voient surtout l'outil comme une façon de protéger ou de mettre en valeur les caractéristiques singulières de ces milieux.
4. *D'autres utilisent pleinement le PIIA* : ces villes, qui représentent d'ailleurs la majorité des cas observés, ont su tirer profit des avantages de l'outil et tentent de maximiser l'application de celui-ci sur le territoire. Dans plusieurs municipalités, leur appréciation du PIIA est telle qu'elles visent ultimement à l'appliquer sur l'ensemble de leur territoire.

En résumé, le manque flagrant d'études *a posteriori* traitant de l'application du PIIA en sol québécois, les lacunes relatives à la spécificité et à l'originalité du PIIA dans les villes et les différentes visions qu'ont ces dernières quant à l'utilisation de l'outil justifient raisonnablement la pertinence de la présente recherche.

1.2.2 Objectifs et questions de recherche

C'est précisément dans le but d'approfondir ces facettes encore peu documentées du PIIA que s'inscrivent les prochaines étapes de cette recherche. À partir de trois quartiers résidentiels situés en périphérie montréalaise, il s'agit d'évaluer la performance de l'outil PIIA, et ce, principalement sous l'angle de ses critères de design.

De façon plus générale, la question suivante est soulevée : *la portée opératoire d'un PIIA est-elle explicitement reliée à la formulation et aux intentions contenues dans les critères*

de design qui le composent ? Pour y répondre, nous avons d'abord identifié les critères composant les PIIA pour ensuite en dégager les intentions d'aménagement.

Concrètement, la première étape de la recherche porte principalement sur les types de critères répertoriés dans les PIIA à l'étude. Concrètement, il s'agit d'évaluer *en quoi les villes sont portées à utiliser, dans leur PIIA, des critères normatifs ou des critères de performance.*

Ensuite, nous avons procédé à une analyse formelle de chacun de ces critères afin de mettre en évidence les particularités de leur formulation. Ainsi, nous nous sommes penchés sur chacun des énoncés dans le but d'évaluer l'efficacité de leur formulation par rapport aux résultats escomptés. Pour chacun des trois PIIA à l'étude, nous tentons donc de répondre à l'interrogation suivante : *est-ce que la formulation des critères permet de déceler explicitement les intentions d'aménagement sous-jacentes ?*

Enfin, nous avons analysé la façon dont sont transposés les critères du PIIA une fois le projet réalisé. Nous souhaitons ainsi de mettre en relation les critères – tels que formulés dans le corpus du règlement – et le milieu urbain qui est, en quelque sorte, le résultat final de l'application du PIIA sur le terrain. De cette façon, nous mesurons *dans quelle mesure le projet construit respecte les intentions d'aménagement telles que formulées dans les critères de design.*

Par ailleurs, la présente recherche étant plutôt de type exploratoire, l'intérêt de poser des hypothèses en réponse aux questions de recherche n'a pas été soulevé.

2. Méthodologie de recherche

2.1 Approche qualitative : l'étude de cas

Par la nature exploratoire des objectifs poursuivis par notre recherche, l'étude de cas s'est avérée la stratégie méthodologique à retenir. Comme l'explique Roy, « l'étude de cas est une approche de recherche empirique qui consiste à enquêter sur un phénomène, un événement, un groupe ou un ensemble d'individus, sélectionné de façon non aléatoire, afin d'en tirer une description précise et une interprétation qui dépasse ses bornes » (2003 : 166). De plus, étant donné le temps et les ressources allouées, plutôt que d'opter pour l'analyse d'un échantillonnage sélectionné au hasard, il s'est révélé plus judicieux de se concentrer sur quelques exemples triés sur le volet.

Aussi, l'étude de cas en tant qu'« approche privilégiée pour rendre compte de facteurs qui sont difficilement mesurables dans le cadre d'études quantitatives » (Roy, 2003 : 168) cadrerait bien avec le fait que les intentions d'aménagements évoquées dans un PIIA sont difficiles à évaluer d'un point de vue purement quantitatif. En effet, des notions telles qu'« harmonie » ou « caractère architectural », fréquemment retrouvées dans les PIIA, ne peuvent être analysées que sur une base qualitative, où l'outil est inscrit et délimité dans son propre contexte d'analyse. De plus, le PIIA étant considéré comme un outil relativement récent au Québec, l'approche inductive de l'étude de cas « est particulièrement utile pour découvrir toutes les dimensions insoupçonnées d'un phénomène nouveau » (Roy, 2003 : 173).

Dans le contexte concret de la recherche, l'étude de cas porte sur trois municipalités situées en périphérie montréalaise. À l'intérieur de chacune de ces villes, un quartier, puis un secteur précis ont été sélectionnés afin de répondre aux questions de recherche posées précédemment.

2.2 Présentation des cas à l'étude

2.2.1 Critères de sélection et secteurs à l'étude

La sélection des secteurs à l'étude a été réalisée sur la base d'un balisage préalable mené auprès de municipalités situées en périphérie montréalaise²⁵ (Paquette et Poullaouec-Gonidec, 2005). Pour les besoins de l'étude de cas, nous avons arrêté notre choix sur des municipalités présentant d'une part des caractéristiques physico-spatiales similaires – afin d'établir une base commune d'analyse – et d'autre part, des visions urbanistiques singulières, faisant ainsi ressortir des tendances distinctes dans chacun des cas. Ainsi, la sélection a permis de regrouper des villes dont la localisation régionale, la population, et la réceptivité face au PIIA se comparent aisément. Par ailleurs, chacune de ces municipalités révèle des distinctions marquées quant au contenu, à la forme et à l'application du PIIA au sein des secteurs résidentiels ciblés.

De ce tri, les municipalités de Boucherville, La Prairie et Mont-Saint-Hilaire ont été sélectionnées aux fins de la présente étude. De toute évidence, ces villes partagent des similitudes : elles sont toutes trois situées en Montérégie (figure 6), elles comptent une population ne dépassant pas 50 000 habitants²⁶, et elles dénombrent toutes des projets résidentiels sous PIIA sur leur territoire²⁷. Par ailleurs, l'application du PIIA par ces trois villes est bien distincte. En effet, les PIIA de Boucherville, La Prairie et Mont-Saint-Hilaire diffèrent par leur contenu, les intentions d'aménagements qui s'en dégagent et le champ d'action de l'outil lui-même.

²⁵ Dans le cadre du projet de recherche « Réflexion générique sur le paysage urbain de la métropole et les termes de son *opérationnalisation* », mené par la Chaire en paysage et environnement de l'Université de Montréal en collaboration avec le ministère des Affaires municipales et des Régions du Québec, un balisage a été effectué en 2005-2006 sur le territoire de 87 villes et arrondissements faisant partie de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Sur chacun de ces territoires, l'auteur a réalisé des entrevues avec chacun des urbanistes en chef du service d'aménagement urbain de ces villes. Les données dégagées de ces entrevues ont permis, dans une perspective paysagère, d'élaborer une base de connaissances mettant en lumière les principaux enjeux présents ou sentis dans ces villes (Paquette et Poullaouec-Gonidec, 2005).

²⁶ Ce critère de sélection visait à établir une base comparative où la taille, la structure et les moyens techniques de l'organisation municipale étaient d'échelle moyenne.

²⁷ De plus, en référence à la section 1.2.1 du chapitre précédent, ces trois villes se positionneraient au sein de la quatrième catégorie regroupant des villes *utilisant pleinement l'outil PIIA*.

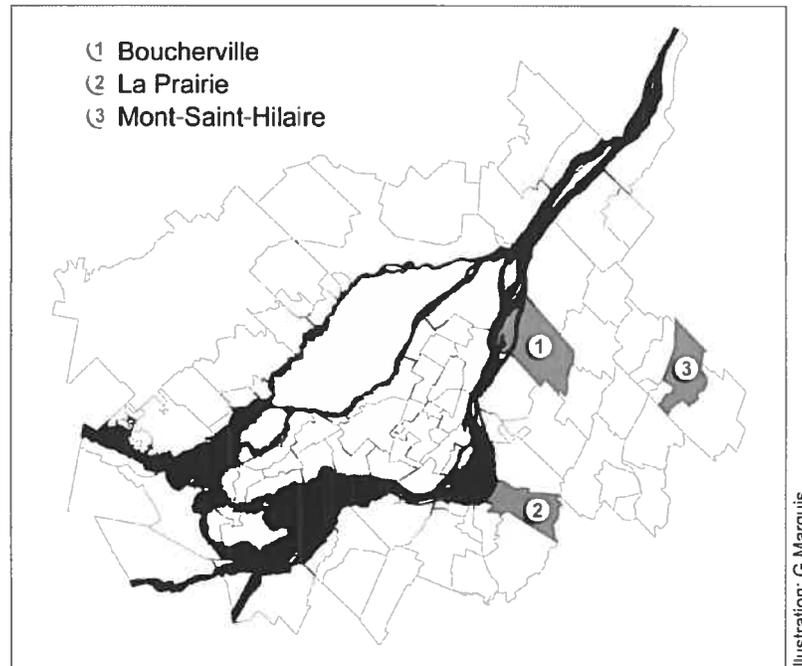


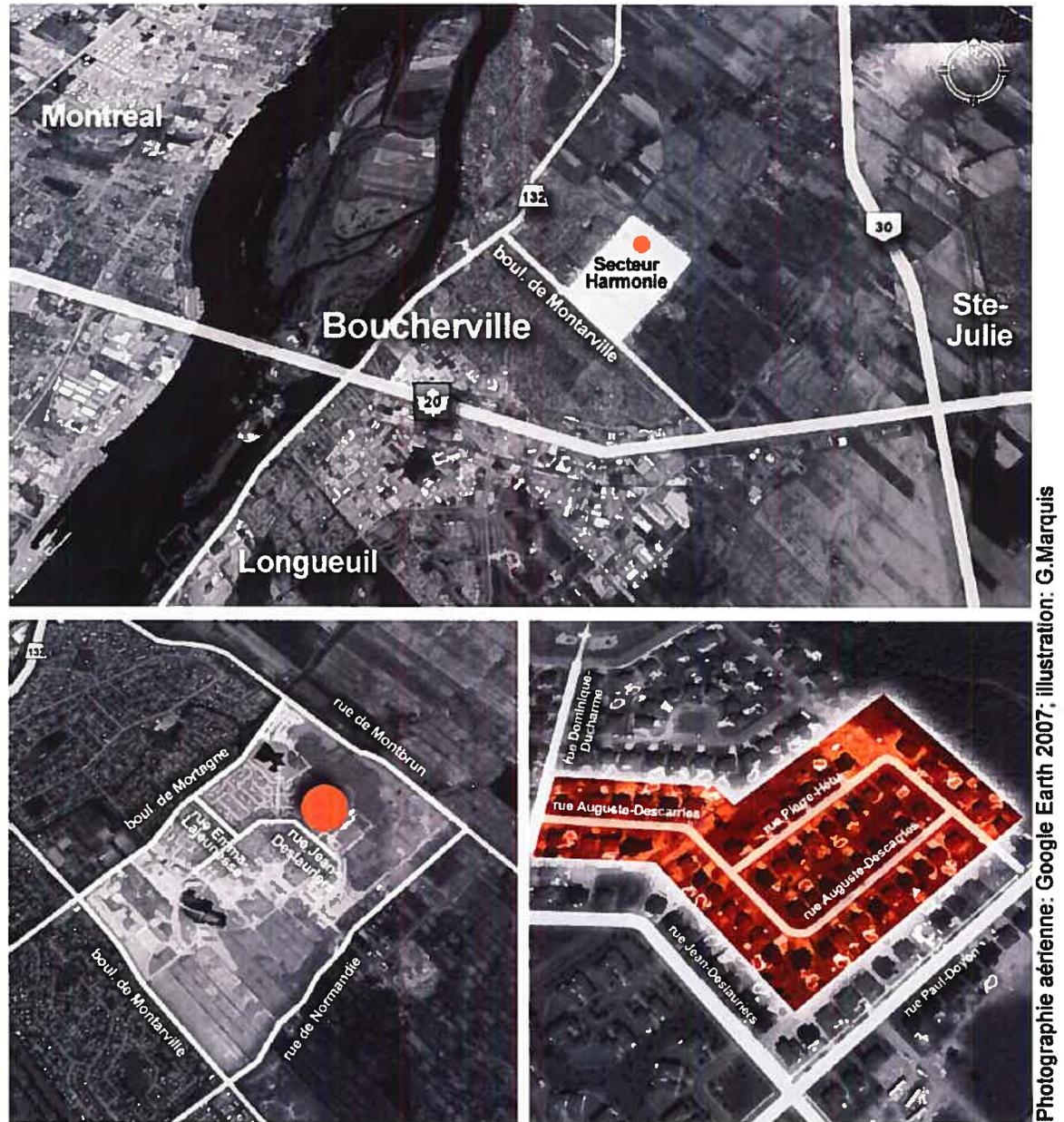
Figure 6
Trois cas à l'étude : localisation des villes, à l'échelle métropolitaine

En résumé, la pertinence des cas de Boucherville, La Prairie et Mont-Saint-Hilaire aux fins de la recherche réside tant dans la polarité dans les différentes conceptions du PIA en milieu résidentiel que dans la volonté unanime, au sein des trois villes, d'utiliser cet outil urbanistique comme soutien au développement.

2.2.2 Boucherville – Secteur Harmonie

Située aux abords du fleuve Saint-Laurent à une vingtaine de kilomètres de Montréal, la ville de Boucherville dénombre près de 36 253 habitants²⁸ sur son territoire. Même si cette ville est à majorité résidentielle, les sphères d'activité commerciale, industrielle et récréotouristique – avec le Vieux-Boucherville et le parc des Îles-de-Boucherville – contribuent depuis quelques décennies à l'essor de celle-ci. La ville est efficacement desservie par plusieurs grands boulevards, mais aussi par l'autoroute Jean-Lesage qui borde ses frontières (figure 7). Bien qu'ayant permis de faciliter les déplacements, ces importants axes routiers ont aussi contribué à faire en sorte que Boucherville ne possède pas de centre-ville, mais plutôt plusieurs pôles commerciaux et institutionnels isolés.

²⁸ Selon les données issues du recensement 2001 (Statistiques Canada)



Photographie aérienne: Google Earth 2007; illustration: G. Marquis

Figure 7
Boucherville : localisation de la ville, du Secteur Harmonie et du secteur à l'étude

Avec l'exclusion, en 1988, de terres agricoles en friches – situées entre les boulevards de Mortagne et de Montarville et les rues de Montbrun et de Normandie – est survenue l'opportunité pour la ville de développer le centre-ville souhaité. Cette occasion d'insuffler un vent de renouveau en sol bouchervillois a mené à la planification d'un quartier aux caractéristiques novatrices : le secteur Harmonie (figure 7) (tableau II). Avec ce quartier majoritairement résidentiel, Boucherville a aussi misé sur de nouvelles fonctions commerciales et institutionnelles générant ainsi une centralité axée sur la diversité

(Bergeron, 2002). De plus, le Secteur Harmonie s'est développé selon une approche écologique²⁹, notamment avec la gestion des eaux pluviales et un réseau vert accessible aux résidents.

Tableau II
Principales caractéristiques du Secteur Harmonie, à Boucherville

Ville :	Boucherville
Nom du quartier :	secteur Harmonie
Statut :	début en 1996 (toujours actif)
Origine du PIIA applicable :	1996
Nombre d'unités :	3000 au total
Superficie :	± 2 km ²
Type de quartier :	multifonctionnel (résidentiel, commercial, institutionnel)
Prix moyen des maisons :	n/d
Particularités du quartier :	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur voué à devenir le centre-ville de Boucherville - Centre multifonctionnel de Boucherville - Parc Vincent-d'Indy - Réseau vert - Procédés écologiques pour la gestion des eaux pluviales

Le développement du secteur Harmonie a débuté avec l'élaboration, en 1996, d'une section du PIIA lui étant spécifiquement rattaché³⁰. La planification du projet et de son cadre réglementaire a été réalisée de façon concertée entre les promoteurs, les professionnels de l'aménagement – firmes d'architectes, d'architectes paysagistes, d'urbanistes et d'ingénieurs – et les spécialistes en environnement (Bergeron, 2002).

Dans le but de restreindre l'ampleur de la collecte de données, le territoire délimité par les rues Pierre-Héty et Auguste-Descares a été sélectionné comme secteur représentant le mieux la typologie résidentielle du quartier (figures 7 et 8). Les maisons unifamiliales de même que la relative diversité des modèles d'habitation qui s'y trouve convenaient parfaitement à l'analyse.

²⁹ De cette volonté environnementale est né le parc Vincent-d'Indy pour lequel Boucherville a remporté un prix Phénix de l'environnement (2002) remis par le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, dans la catégorie : « Municipalité, organisme, institution, entreprise industrielle ou agricole ayant réalisé des actions pour minimiser l'impact de ses activités sur la biodiversité des milieux naturels » (source : www.mddep.gouv.qc.ca).

³⁰ Chapitre 5 du règlement sur les PIIA (BO2004-04): Projet de développement résidentiel du secteur Harmonie (Ville de Boucherville, 2004).



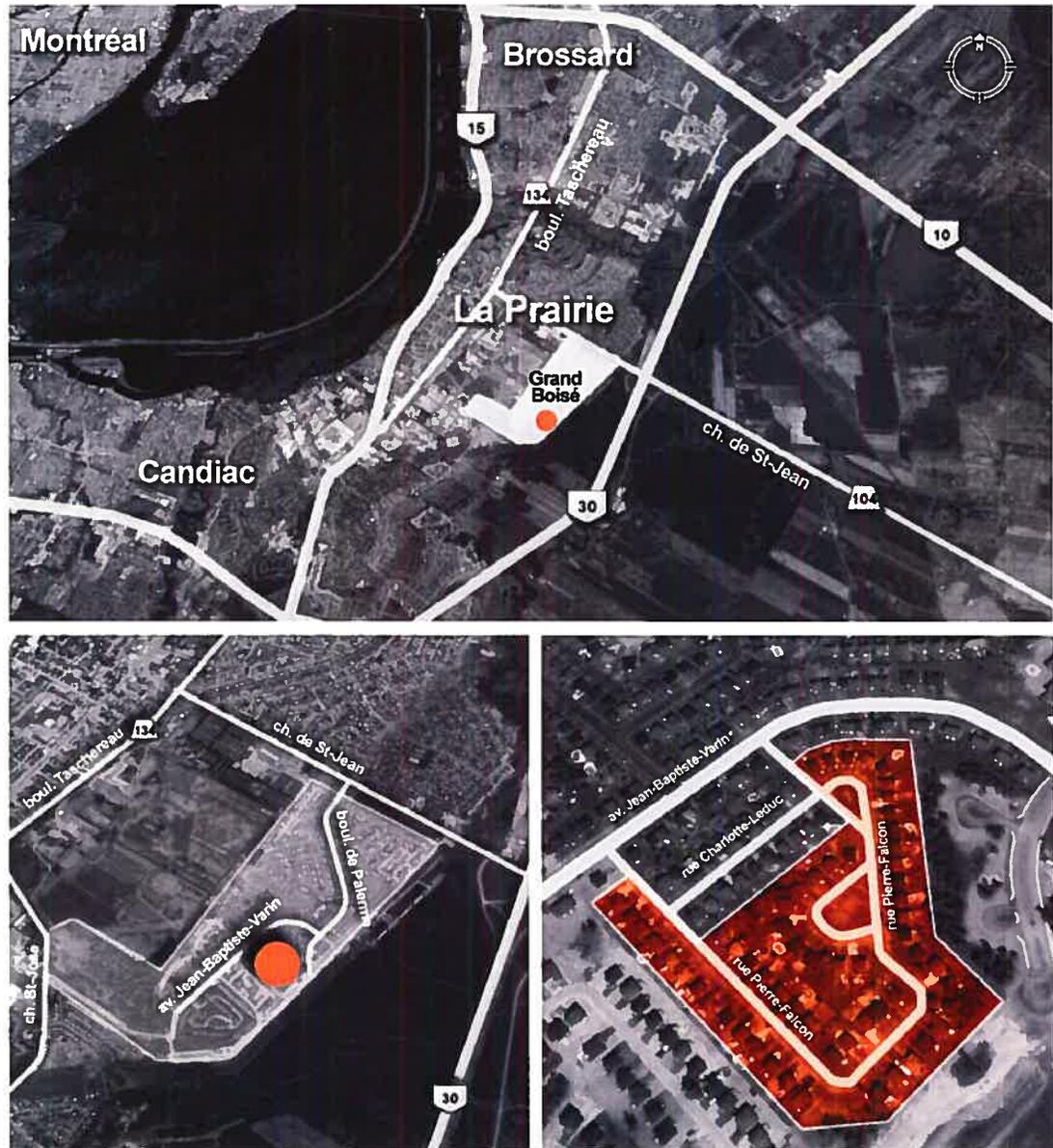
Figure 8
Secteur Harmonie (Boucherville) : rues Pierre-Héту et Auguste-Descaりies

2.2.3 La Prairie – Grand Boisé

La ville de La Prairie est située aux abords du fleuve Saint-Laurent et compte une population de 18 896 habitants³¹. Avec ses noyaux d'activités tant résidentiels que commerciaux ou industriels et avec la présence du Vieux La Prairie³², cette ville est considérée comme un pôle multifonctionnel majeur à l'échelle régionale. De plus, bénéficiant d'une position stratégique à proximité des autoroutes 15, 30 et du pont Champlain, La Prairie est facilement desservie par les liens routiers (figure 9). La principale artère commerciale de la ville, le boulevard Taschereau, et l'historique chemin de Saint-Jean reliant La Prairie à Saint-Jean-sur-Richelieu complètent aussi le réseau viaire du territoire.

³¹ Selon les données issues du recensement 2001 (Statistiques Canada)

³² Le Vieux La Prairie a été décrété arrondissement historique en 1975 par la Commission des biens culturels du Québec (source : www.ville.laprairie.qc.ca)



Photographie aérienne: Google Earth 2007; illustration: G. Marquis

Figure 9

La Prairie : localisation de la ville, du quartier Grand Boisé et du secteur à l'étude

Amorcé en 1987, le secteur du Grand Boisé est un des principaux quartiers résidentiels de La Prairie encore actifs à l'heure actuelle. Accessible à partir du chemin de Saint-Jean, le quartier est ceinturé d'un côté par la servitude des lignes haute-tension d'Hydro-Québec et de l'autre, par une bande verte séparant le secteur d'une zone industrielle (figure 9) (tableau III). Quartier à forte majorité résidentielle, le Grand Boisé compte aussi une école primaire et une garderie sur son territoire. Dénombrant, jusqu'à ce jour, environ 1100 unités d'habitation ce n'est toutefois depuis 1997 que le secteur est sous influence d'un PIIA.

Le secteur délimité par la rue Pierre-Falcon a été sélectionné comme territoire d'étude. La typologie des habitations unifamiliales de même que la relative diversité des modèles de maison qui s'y trouve semblaient assez représentatives de l'ensemble du quartier (figures 9 et 10).

Tableau III

Principales caractéristiques du quartier Grand Boisé, à La Prairie

Ville :	La Prairie
Nom du quartier :	Grand Boisé
Statut :	début en 1987 (toujours actif)
Origine du PIIA applicable:	1997
Nombre d'unités :	1100 (1450 au total)
Superficie :	±1 km ²
Type de quartier :	multifonctionnel (résidentiel et institutionnel)
Prix moyen des maisons :	± 250 000\$
Particularités du quartier :	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagé selon le principe de « cellules de voisinage » - Adossé à une servitude d'Hydro-Québec - Bande verte séparant le quartier d'une zone industrielle



Photos: G. Marquis

Figure 10
Quartier Grand Boisé (La Prairie) : rue Pierre-Falcon

2.2.4 Mont-Saint-Hilaire – Village de la Gare

Logée au pied du mont Saint-Hilaire, la ville homonyme est aussi bordée par la rivière Richelieu. Avec sa population de 14 270 habitants³³, Mont-Saint-Hilaire bénéficie depuis toujours d'une vocation fortement résidentielle. Mais la proximité de la montagne³⁴ et la présence de quelques bâtiments historiques sur son territoire procurent aussi un attrait touristique à la ville. Située à une quarantaine de kilomètres de Montréal, la municipalité est desservie depuis 2002 par un corridor de train de banlieue (figure 11). La gare de Mont-Saint-Hilaire – dernier arrêt sur la ligne du même nom – est ainsi devenue un des points focaux sur le territoire. La venue du train a en fait amené la ville à changer sa vision de développement autrefois guidée par l'utilisation de l'automobile.

En 1996, une ancienne friche industrielle abandonnée depuis 1986 a été désignée d'un commun accord par la ville et l'AMT afin d'y aménager ce qui est devenu, en 2001, un quartier inspiré du TOD : le Village de la Gare (DEUT, 2006) (figure 11). La localisation enclavée du secteur par le chemin de fer, la volonté de conférer au quartier l'identité architecturale hilairemontaise³⁵ et les enjeux proprement reliés à l'implantation du TOD ont nécessité une intense planification (tableau IV). Le promoteur, un consultant en urbanisme et la municipalité ont conjointement tracé les grandes lignes du projet et ont ensuite élaboré, en 2002, la section spécifique du PIIA³⁶.

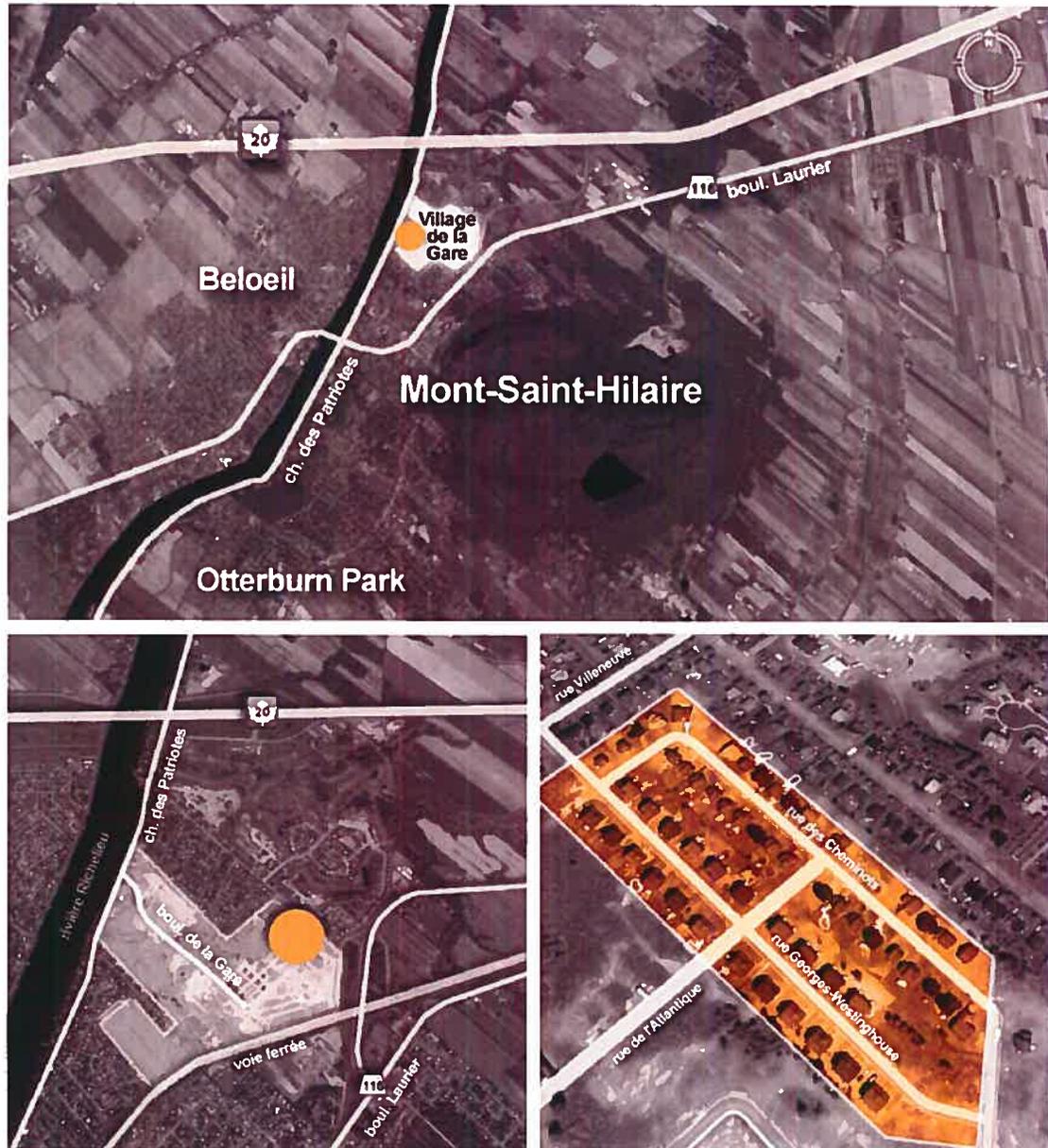
Le type de maisons unifamiliales répertoriées de même que la relative diversité des résidences qui s'y trouve a permis de sélectionner le secteur délimité par les rues Des Cheminots, George-Westinghouse et de l'Atlantique comme secteur d'étude (figures 11 et 12).

³³ Selon les données issues du recensement 2001 (Statistiques Canada)

³⁴ Le mont Saint-Hilaire a été la première réserve de la biosphère désignée par l'UNESCO au Canada (source : www.ville.mont-saint-hilaire.qc.ca)

³⁵ La ville a commandé une étude typomorphologique répertoriant les éléments traditionnels typiques de l'ancien village de Mont-Saint-Hilaire (ex. : marge de recul, pentes de toits, volumétrie, matériaux, composantes décoratives, etc.) (DEUT, 2006).

³⁶ Section 2.2.4 du règlement 847.22 sur les PIIA – Objectifs et critères applicables au secteur du «Village de la Gare» (Ville de Mont-Saint-Hilaire, 1991).



Photographie aérienne: Google Earth 2007, illustration: G. Marquis

Figure 11
 Mont-Saint-Hilaire : localisation de la ville, du Village de la Gare et du secteur à l'étude

Tableau IV

Principales caractéristiques du quartier Village de la Gare, à Mont-Saint-Hilaire

Ville :	Mont-Saint-Hilaire
Nom du quartier :	Village de la Gare
Statut :	début en 2001 (toujours actif)
Origine du PIIA :	2002
Nombre d'unités :	100 par année (1000 au total)
Superficie :	± 1,5 km ²
Type de quartier :	multifonctionnel (résidentiel, commercial, transport)
Prix moyen des maisons :	± 250 000\$
Particularités du quartier :	<ul style="list-style-type: none"> - Inspiré du concept TOD - Îlots de dimension réduite (±130 m de longueur) - Rues plus étroites que la moyenne - Train de banlieue comme armature au quartier



Photos: G. Marquis

Figure 12

Quartier Village de la Gare (Mont-Saint-Hilaire) : rues des Cheminots, George-Westinghouse et de l'Atlantique

2.3 Collecte des données

Tout d'abord, vu la stratégie de recherche suivant le modèle de l'étude de cas, il s'est révélé nécessaire de multiplier les méthodes et les sources de données, car de cette façon, « on limite les biais causés par des erreurs de mesure » (Roy, 2003 : 177). Ainsi, nous nous sommes tournés vers quatre principales méthodes en vue de la collecte de données :

1. Entretiens informels auprès des urbanistes municipaux des villes sélectionnées;
2. Questionnaires complémentaires menés auprès de ces urbanistes;
3. Analyse documentaire du corpus réglementaire du PIIA applicable aux quartiers;
4. Observations sur le terrain à l'aide d'une grille de lecture.

Dans cet ordre, ces quatre outils ont été utilisés dans le cadre de l'étude afin de générer les résultats qui seront présentés au prochain chapitre. En fait, il est possible de simplifier la stratégie de recherche selon deux principales étapes : l'analyse documentaire et l'analyse sur le terrain.

2.3.1 Analyse documentaire

Afin de documenter les cas à l'étude, il a été nécessaire d'explorer la documentation qui y est rattachée. Dans un premier temps, les urbanistes en chef des villes sélectionnées ont été contactés. Suite à un bref entretien concernant les enjeux dominants tant au niveau du PIIA que du quartier résidentiel en soi, le choix et la pertinence de ce dernier ont été validés. Les principales sources documentaires relatives au secteur (ex. : règlement sur les PIIA applicable, cartes et dépliants publicitaires) ont été recueillies au terme de ces entretiens.

Une fois le corpus documentaire en main, il s'agissait d'analyser celui-ci en profondeur. En effet, chaque énoncé – objectif ou critère – a été décortiqué puis classifié selon ses caractéristiques spécifiques. À l'aide d'une grille d'analyse préalablement établie³⁷, il a été possible de répertorier les données se rapportant expressément aux deux premières parties de l'analyse : les types de critères utilisés et la façon dont ceux-ci sont formulés.

2.3.2 Analyse sur le terrain

Une fois la première étape de la collecte de donnée terminée, il a ensuite été possible de se pencher sur une analyse plus qualitative et interprétative. En effet, à cette étape, il s'agissait de se rendre sur le terrain pour mener une observation des lieux avec le règlement du PIIA entre les mains. Cette démarche visait essentiellement à établir un parallèle entre la théorie (c'est-à-dire, le PIIA en tant que document en soi) et la pratique (c'est-à-dire, le cadre urbain et bâti du quartier aménagé selon les balises de ce même PIIA). Autrement dit, cette visite sur le terrain a servi à vérifier si les intentions d'aménagements du PIIA, telles qu'énoncées à travers les critères, sont respectées ou non dans le milieu.

³⁷ Voir Annexe I

Ainsi, à l'aide d'une grille d'analyse répertoriant les différents niveaux de transposition des critères sur le terrain, les secteurs sélectionnés aux fins de l'étude ont été explorés dans leur totalité. De façon spontanée, chacun des critères du PIIA a été testé dans le but de savoir si celui-ci était faiblement, moyennement ou entièrement respecté une fois sur place. Les impressions et constats découlant de cette analyse qualitative ont aussi été notés afin d'appuyer et de justifier les jugements posés. Une nuance doit par contre être établie, ici : cette étape n'a pas eu pour but de vérifier dans quelle mesure le projet construit satisfait les critères du PIIA, mais plutôt d'examiner si les intentions énoncées ont été respectées et donc transposées dans le milieu bâti.

2.4 Stratégie d'analyse

Avant d'amorcer le chapitre suivant, quelques précisions méthodologiques s'imposent quant à la façon dont seront exposés les résultats de la recherche. D'abord, étant donné que l'essentiel de notre démarche repose précisément sur les critères de design composant les PIIA, il est nécessaire de présenter la stratégie d'analyse en ce qui concerne la sélection, le classement et la transposition des critères issus de chaque PIIA.

2.4.1 Choix des critères

En premier lieu, il est nécessaire de revenir sur la définition, abordée au premier chapitre, définissant un critère de PIIA comme un énoncé permettant d'évaluer de façon détaillée si l'objectif est atteint. Dans le même ordre d'idées, et suite à l'examen approfondi du contenu des PIIA sélectionnés, il s'est avéré approprié de concentrer l'analyse du présent travail que sur les critères de design plutôt que sur les objectifs. Signalons en outre que les objectifs ont tout de même servi à orienter la classification des critères et à situer ceux-ci dans un contexte plus général dans les étapes préliminaires de l'analyse des données.

En effet, en lien avec les trois axes composant notre recherche, les critères présentent les caractéristiques suivantes : a) ils sont reconnaissables selon des types précis (normatifs ou de performance); b) leur formulation sert expressément à définir les intentions d'aménagement souhaitées; et c) ces dernières sont transposées de façon directe entre le critère et le milieu bâti.

2.4.2 Tri et regroupement des critères

Ensuite, il est important d'indiquer que, parmi tous les critères contenus dans les trois PIIA à l'étude³⁸, tous n'ont pas pu être retenus aux fins du travail. En effet, un certain tri a dû être effectué dans le but d'écartier de la recherche les critères qui visaient :

1) *des caractéristiques non applicables au secteur à l'étude*, par exemple, dans le cas de ce critère qui concerne les bâtiments de plus d'un logement, ce qui ne s'applique pas à notre secteur d'étude qui lui, est uniquement composé de résidences unifamiliales isolées :

« Dans les bâtiments de plus d'un logement, les balcons des logements en demi sous-sol devraient être traités comme des terrasses privées et intimes » (La Prairie, 1997).

2) *des aménagements inexistant à l'heure actuelle ou en voie d'être réalisés*, tels que ceux évoqués par ce critère qui concerne des secteurs à usage commercial en voie d'être construits :

« Des passages piétonniers doivent être prévus entre les divers établissements commerciaux et les voies publiques périphériques afin de favoriser l'animation et l'activité commerciale » (Mont-Saint-Hilaire, 1991).

Ces critères étant impossibles à évaluer dans le contexte dicté par les caractéristiques des secteurs à l'étude, ce tri a permis de recentrer le travail uniquement sur les énoncés pertinents à l'analyse.

Une fois ce tri effectué, il a ensuite été nécessaire d'établir une base commune servant à l'évaluation. En effet, les PIIA ayant tous leur propre système de catégorisation pour ordonner les objectifs et critères³⁹, un reclassement a dû être réalisé afin de regrouper l'ensemble des critères sous des thèmes communs à chacun des cas (tableau V). Ainsi, la nouvelle classification a permis d'en arriver à ces trois catégories qui, bien qu'étant plus globales, rassemblent tout de même l'ensemble des critères de chaque PIIA :

³⁸ Voir Annexe II

³⁹ Voir Annexe II

- 1) Aménagements extérieurs, espaces verts et stationnements;
- 2) Architecture, volumétrie et matériaux;
- 3) Lotissement, implantation et types de bâti.

Tableau V

Catégories de critères formant les PIIA et regroupement de celles-ci aux fins de l'étude

AVANT Catégories actuelles			
Catégories	Boucherville	La Prairie	Mont-Saint-Hilaire
Aménagement de l'emplacement / terrain	x	x	x
Architecture	x	x	x
Circulation piétonnière, cycliste et véhiculaire			x
Éclairage			x
Harmonisation des typologies résidentielles		x	
Implantation	x	x	x
Lotissement		x	x
Matériaux	x		
Parcs et espaces verts		x	
Stationnement	x		x
Volumétrie	x		

APRÈS Regroupement des catégories			
Catégories	Boucherville	La Prairie	Mont-Saint-Hilaire
Aménagements extérieurs, espaces verts et stationnements	x	x	x
Architecture, volumétrie et matériaux	x	x	x
Lotissement, implantation et types de bâti	x	x	x

2.4.3 Modalités de présentation des données

Une fois le tri, le classement et le regroupement des critères des PIIA effectués, il a été nécessaire d'établir une base commune pour l'interprétation des données. Nous avons d'abord constaté que le nombre de critères variait grandement d'un PIIA à l'autre et influençait, par le fait même, les résultats issus de chacun des cas.

En effet, les trois PIIA sélectionnés :

- 1) ne comptent pas le même nombre de critères⁴⁰;
- 2) ne répartissent pas ces critères de la même façon à l'intérieur des catégories⁴¹.

⁴⁰ Le nombre de critères dont il est ici question réfère au nombre de critères résultant du tri préliminaire (section 2.4.2).

⁴¹ Par catégories, nous faisons référence aux trois catégories globales élaborées spécifiquement aux fins de la recherche (section 2.4.1)

Le tableau VI présente cette répartition du nombre de critères dans chaque catégorie :

Tableau VI

Composition de chaque PIIA selon le nombre de critères relatifs à chaque catégorie

Catégories de critères	Boucherville		La Prairie		Mont-St-Hilaire	
	Nombre de critères	% du PIIA	Nombre de critères	% du PIIA	Nombre de critères	% du PIIA
Aménagements extérieurs, espaces verts et stationnements	3	5 %	11	31 %	13	25 %
Architecture, volumétrie et matériaux	57	88 %	11	31 %	27	52 %
Lotissement, implantation et types de bâti	5	7 %	14	38 %	12	23 %
TOTAL	65	100 %	36	100 %	52	100 %

Face à ce constat, il s'est avéré nécessaire d'uniformiser la présentation des résultats pour que le nombre variable de critères dans chaque cas ne génère pas un biais dans l'interprétation des données. Dans ce contexte, il a été convenu de transposer la plupart des résultats de façon relative (%) et ce, plus particulièrement dans le cas des représentations graphiques.

Enfin, dans le but d'alléger et de faciliter la lecture des résultats tout au long du prochain chapitre, un système de numérotation⁴² a été utilisé permettant ainsi de repérer facilement les critères des PIIA cités en exemple⁴³.

De plus, par souci de simplification textuelle, nous ferons référence à chacun des PIIA en les identifiant par le nom de la ville à laquelle ils réfèrent (Boucherville, La Prairie et Mont-Saint-Hilaire), omettant ainsi volontairement le nom spécifique du quartier à l'étude (Secteur Harmonie, Grand Boisé et Village de la Gare).

⁴² Cette numérotation des critères a été élaborée par l'auteure lors de la création des grilles d'analyse et ne relève donc pas des PIIA originaux.

⁴³ Voir Annexe I

3. Présentation des résultats

Ce chapitre présentera les résultats issus de l'analyse documentaire et des observations menées sur le terrain en lien avec les PIIA des quartiers résidentiels sélectionnés. Ces données serviront ultérieurement à répondre aux trois questions de recherche à la base de la présente démarche : les villes utilisent-elles plutôt des critères normatifs ou des critères de performance pour composer leur PIIA ? Les critères de design traduisent-ils toujours clairement les intentions de design ? Ces intentions sont-elles respectées dans les constructions et aménagements réalisés ?

Ainsi, les résultats seront exposés selon cette même séquence :

- A. les types d'énoncés répertoriés dans les PIIA analysés;
- B. l'efficacité relative à la formulation de ces énoncés;
- C. le degré de transposition des critères tel qu'observé sur le terrain.

3.1 Types de critères répertoriés dans les PIIA

De façon globale, cette première partie de l'analyse consistait à décortiquer le corpus du PIIA afin de distinguer les types de critères dont font usage les villes dans leur règlement. Rappelons brièvement que les critères répertoriés dans les PIIA québécois se divisent selon deux catégories : les critères normatifs et les critères de performance. Tandis que les premiers visent à quantifier et à décrire explicitement les caractéristiques des projets, les seconds, quant à eux, sont plutôt qualitatifs et proposent globalement un résultat, une intention d'aménagement à atteindre.

3.1.1 Types de critères : distinctions et classification

Par souci de rigueur, la classification des critères visant à savoir si ceux-ci sont de type normatif ou de performance a été faite selon les caractéristiques identifiées en ce sens au tableau I (p.16)⁴⁴.

3.1.1.1 CRITÈRES NORMATIFS

Tout d'abord, l'analyse des énoncés s'est amorcée avec le repérage des critères normatifs. Les énoncés de ce type se sont révélés, pour la plupart, facilement reconnaissables dans les trois PIIA à l'étude. En effet, leur nature quantitative et le fait qu'ils contiennent généralement des données mesurables caractérisent bien souvent les critères normatifs. Les exemples suivants illustrent d'ailleurs les énoncés de ce genre :

« Les pentes de toits principaux seront préférablement au minimum 4:12 et au maximum 12:12 » (Boucherville, n°33).

« Les coins des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulier à l'aide de pilastres d'une largeur minimale de 139 mm » (Mont-Saint-Hilaire, n°40).

Néanmoins, quelques-uns des critères composant les PIIA ont fait l'objet de questionnements quant à leur appartenance à la catégorie normative. En effet, quelques énoncés contenaient des données précises laissant croire à un type normatif, mais présentaient aussi une formulation plus globale, référant ainsi à un critère de performance. Le critère suivant démontre bien l'ambiguïté dont il est question :

« Les murs de fondation de tout bâtiment devraient être recouverts d'un fini architectural, ou en posséder l'aspect sur la totalité de leur superficie excédant le sol » (La Prairie, n°16).

Dans ce cas-ci, l'incertitude résidait dans le fait qu'on exprime clairement l'obligation de recouvrir les murs de fondation de « tout bâtiment » avec un tel fini (c.-à-d. formulation « normative »), sans toutefois préciser de quelle façon ou dans quelle mesure (c.-à-d. formulation « de performance »).

⁴⁴ Voir grilles d'analyse en Annexe I

Dans cet autre exemple, l'ambiguïté soulevée est plutôt générée par le fait que, d'un côté, il est spécifié qu'une catégorie particulière de cheminée doit être recouverte (c.-à-d. formulation « normative »), sans toutefois indiquer avec quel matériau ni de quelle façon (c.-à-d. formulation « de performance ») :

« Toute cheminée préfabriquée en métal doit être entièrement emmurée d'une fausse cheminée recouverte de matériaux s'harmonisant avec les parements principaux » (Mont-Saint-Hilaire, n°25).

Lorsque de tels cas ont été rencontrés à la première étape d'analyse, il a été convenu que ce type d'énoncé correspondait davantage à la catégorie normative. Cette décision relève notamment du fait que l'intention énoncée vise précisément – à la manière d'une norme – un aménagement en particulier. De surcroît, la formulation de ces critères met l'accent sur une solution unique qui, bien que ses caractéristiques ne soient pas définies, doit tout de même être appliquée unilatéralement pour être conforme au PIIA.

3.1.1.2 CRITÈRES DE PERFORMANCE

En deuxième lieu, les énoncés évoquant les critères « de performance » ont été inventoriés. Contrairement aux critères normatifs qui se révèlent parfois ambigus à discerner, les critères de performance sont facilement identifiables par leur formulation générale, leurs caractéristiques volontairement souples et leur tendance à proposer plusieurs scénarios de design. Par exemple, les critères qui suivent présentent ces attributs distincts :

« Les modulations de la façade par des avancées et des retraits doivent être soulignées par un agencement particulier du ou des matériaux de revêtement » (Boucherville, n°57).

« L'inclusion d'éléments architecturaux, tels les pignons et les balustrades, est préconisée afin de donner un cachet unique et d'éviter la banalisation des façades » (Mont-Saint-Hilaire, n°34).

En résumé, le classement des critères dans l'une ou l'autre des deux catégories – critères normatifs ou de performance – a permis de répertorier tous les énoncés des PIIA à l'étude afin de faire ressortir les tendances ou les distinctions dans chacun de ces cas.

3.1.2 Répartition des critères selon leur type

Après avoir distingué et classé les critères selon le type qui les désignait, il a été possible de dégager certaines tendances quant à la répartition de ceux-ci dans le PIIA. Autrement dit, à cette étape-ci de l'étude, la question de recherche visait à savoir *en quoi les villes sont portées à utiliser, dans leur PIIA, des critères normatifs ou des critères de performance*.

3.1.2.1 RÉPARTITION GLOBALE

De façon globale, les trois villes à l'étude ont réparti le nombre de critères normatifs et de performance dans leur PIIA selon des modèles bien distincts (figure 13). D'une part, les résultats obtenus pour les PIIA de Boucherville et de Mont-Saint-Hilaire indiquent un certain équilibre dans le partage des critères normatifs et des critères de performance. D'autre part, la ville de La Prairie a sans équivoque préconisé l'utilisation d'une majorité de critères de performance pour composer son PIIA (81 %).

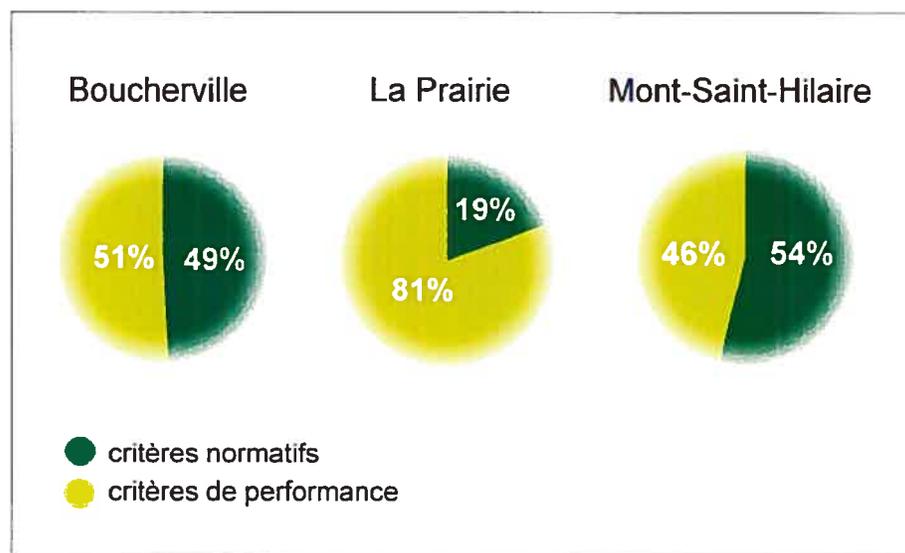
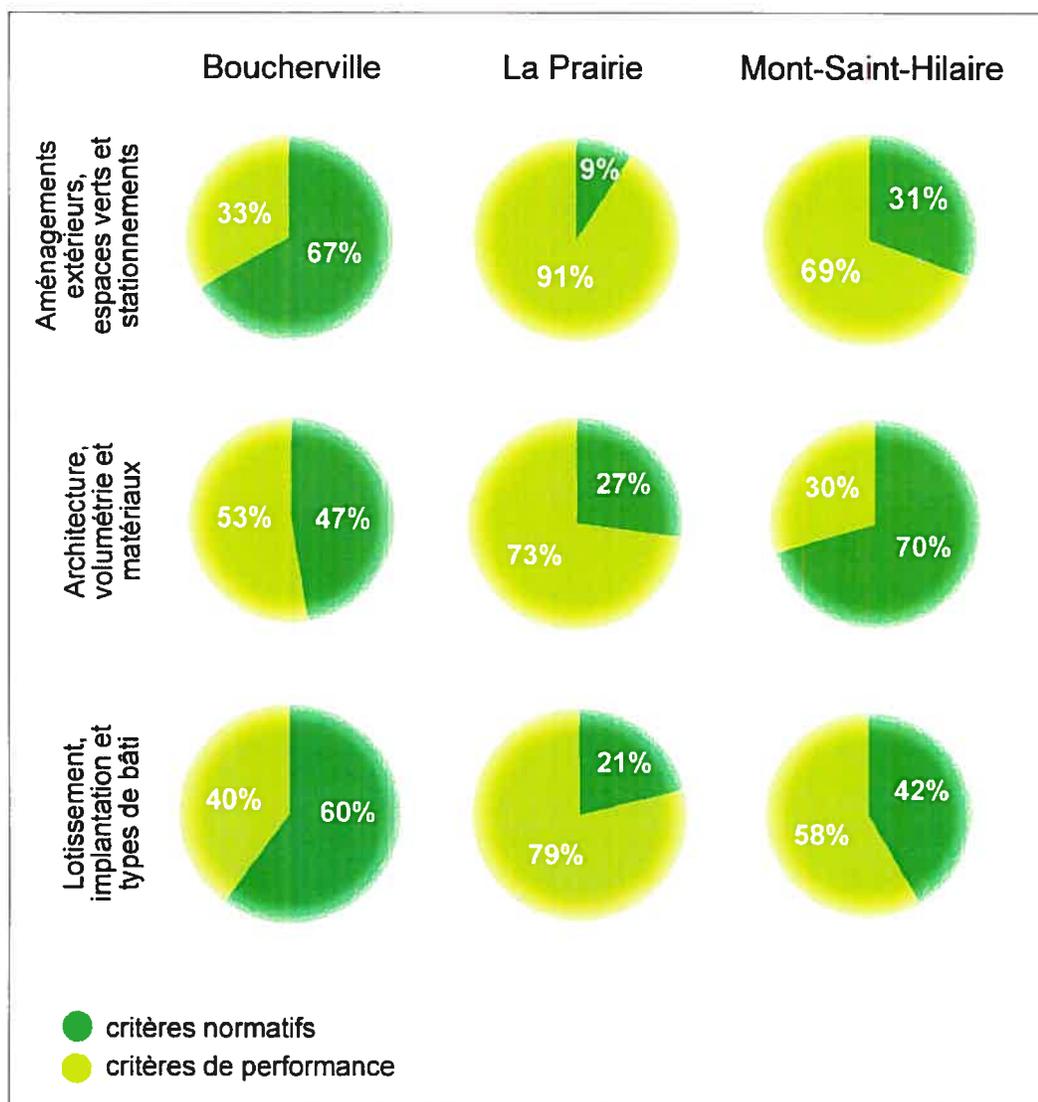


Figure 13

Types de critères : répartition globale des critères dans les trois PIIA à l'étude

3.1.2.2 RÉPARTITION SPÉCIFIQUE PAR CATÉGORIES

Par ailleurs, en poussant l'analyse à un niveau plus approfondi et en isolant les critères de chaque PIIA selon leur catégorie respective, d'autres tendances distinctes ont été observées dans les trois villes (figure 14).

**Figure 14**

Types de critères : répartition des critères pour chacune des trois catégories, dans les trois PIIA à l'étude

Tout d'abord, dans la catégorie « aménagements extérieurs, espaces verts et stationnements », deux villes sur trois – La Prairie (91 %) et Mont-Saint-Hilaire (69 %) – ont privilégié l'emploi des critères de performance pour dicter les caractéristiques des espaces extérieurs dans le quartier (figure 14). À l'inverse, la ville de Boucherville a préféré miser sur les critères normatifs pour les énoncés de cette catégorie (67 %).

Les résultats obtenus dans la catégorie « architecture, volumétrie et matériaux », quant à eux, diffèrent de ceux issus de la catégorie précédente (figure 14). En effet, pour contrôler l'aspect formel des bâtiments, seule la ville de La Prairie a préféré l'utilisation de critères de performance (73 %). Le PIIA de Boucherville montre, pour sa part, présente une proportion égale entre les critères de performance (53 %) et les critères normatifs (47 %). À l'autre extrême, Mont-Saint-Hilaire présente une forte majorité de critères normatifs, comptant pour 70 % de l'ensemble des énoncés de son PIIA.

Enfin, les résultats obtenus dans la catégorie « lotissement, implantation et types de bâti » ressemblent davantage à ceux observés dans la catégorie concernant les aménagements extérieurs (figure 14). En effet, ici encore les villes de La Prairie (79 %) et de Mont-Saint-Hilaire (58 %) semblent avoir privilégié la même approche, s'appuyant sur une majorité de critères de performance. La ville de Boucherville a plutôt, de son côté, eu recours à une plus grande proportion de critères normatifs (60 %) pour les critères de cette catégorie.

3.1.3 Synthèse des résultats

La répartition des énoncés de PIIA selon les deux types de critères a permis de mettre en lumière des différences marquantes entre les villes de Boucherville, La Prairie et Mont-Saint-Hilaire. Tel que démontré aux sections précédentes, ces distinctions sont observables tant à un niveau global – toutes catégories de critères confondues – qu'à un niveau spécifique où chaque catégorie de critères est prise individuellement.

Or, en mettant en commun les données dégagées des figures 13 et 14, nous avons observé que même si un PIIA présente une forte dominance pour un type de critères en particulier, il arrive que cette même prépondérance ne se retrouve pas pour autant de façon individuelle dans toutes les catégories de critères (tableau VII).

Tableau VII

Types de critères dominants dans les trois PIIA à l'étude (au total et concernant chaque catégorie)

<i>Catégories</i>	Boucherville	La Prairie	Mont-St-Hilaire
Aménagements extérieurs, espaces verts et stationnements	Normatifs	Performance	Performance
Architecture, volumétrie et matériaux	Performance	Performance	Normatifs
Lotissement, implantation et types de bâti	Normatifs	Performance	Performance
Toutes catégories confondues	Performance	Performance	Normatifs

En prenant l'exemple de la ville de Boucherville, force est de constater que la répartition globale des critères, toutes catégories confondues, est à majorité « de performance » (tableau VII). Or, dans deux des trois catégories – « aménagements extérieurs, espaces verts et stationnements » et « lotissement, implantation et types de bâti » – ce sont plutôt les critères normatifs qui forment la majorité des critères.

Cette situation s'explique par le fait que les critères contenus dans ces deux catégories ne totalisent que 12 % du nombre total de critères (tableau VI). Ces énoncés n'ont donc pas un poids suffisant pour influencer la dominance « de performance » de la catégorie majoritaire concernant l'architecture, la volumétrie et les matériaux. Une situation similaire s'observe aussi dans le cas du PIIA de Mont-Saint-Hilaire. Par ailleurs, seule la ville de La Prairie présente une dominance de critères de performance tant dans l'ensemble que pour chacune des catégories de son PIIA.

En somme, la présente section a permis de clairement démontrer que dans deux des trois PIIA à l'étude, on dénote un certain équilibre dans la répartition de critères normatifs et des critères de performance du PIIA. Par ailleurs, un seul des trois cas présente une forte majorité de critères de performance : celui de La Prairie.

3.2 Formulation des critères du PIIA

Suite à l'analyse portant sur la façon dont les villes répartissent l'utilisation des critères normatifs et des critères de performance dans leur PIIA, il s'est révélé logique de s'attarder à la formulation même de ces critères. En effet, bien qu'un critère de PIIA soit, par définition, un énoncé devant permettre d'évaluer en détail l'atteinte d'un objectif de design, la formulation textuelle de ces critères varie souvent d'un cas à l'autre.

En se basant sur la question de recherche cherchant à savoir si *la formulation des critères permet de déceler explicitement les intentions d'aménagement sous-jacentes*, cette étape-ci s'est concentrée uniquement sur la façon dont sont énoncés les critères des PIIA. Plus précisément, l'analyse des données avait ici pour but de décortiquer chacun de ces critères afin de mieux déchiffrer leur formulation et, par le fait même, d'évaluer leur efficacité. Toutefois, il est nécessaire de préciser que cette étape du travail n'avait pas pour objet de déterminer si les critères étaient adéquats ou pertinents : elle visait plutôt à analyser la composition des énoncés d'un point de vue strictement formel afin d'y déceler de possibles lacunes.

3.2.1 Formulation des critères : archétype et lacunes potentielles

En tout premier lieu, il a été nécessaire d'élaborer les critères d'analyse sur lesquels baser l'évaluation de la formulation des critères. Pour ce faire, le postulat que quelques-uns des critères analysés présenteraient possiblement une formulation parfaite a d'abord été posé.

Partant de ce principe, quatre conditions potentielles ont par la suite été avancées afin de qualifier ce qui, selon nous, constituerait les fondements d'un critère de PIIA correctement formulé. Dans ce contexte, l'archétype de ce critère idéal devrait donc :

- avoir une formulation courte;
- énoncer clairement l'intention sous-jacente;
- être composé de mots ou expressions précis et explicites;
- comporter un seul concept à l'intérieur d'une même phrase.

À titre d'exemple, les énoncés suivants illustrent bien la nature de ces critères qui ont été considérés comme étant correctement formulés :

« Le bardeau d'asphalte devra être utilisé comme revêtement de toiture en pente pour les bâtiments d'habitation de trois (3) étages ou moins » (Boucherville, n°9).

« Les entrées des bâtiments devraient être marquées par un élément d'architecture particulier tels qu'un porche ou un perron » (La Prairie, n°20).

« Toute cheminée doit être composée de matériaux de même nature ou s'harmonisant avec le revêtement principal » (Mont-Saint-Hilaire, n°24).

Considérant comme prémisses les quatre conditions énoncées précédemment, quatre autres postulats ont été conséquemment émis concernant la nature des critères ayant des lacunes dans leur formulation. Un critère de PIIA démontrant une formulation déficiente pourrait donc potentiellement présenter une ou plusieurs de ces faiblesses :

- *Une formulation trop longue;*

Ex. : « Les parements de bois, d'aluminium et de crépi sont utilisés comme matériaux secondaires et ne sont souhaitables que s'ils confèrent un cachet particulier à l'ensemble ou qu'ils soulignent des détails architecturaux (porche, corniche, baie, etc.) et que s'ils sont utilisés en partie sur les façades latérales et arrière ne donnant pas sur une rue » (Boucherville, n°53).

- *Une formulation qui manque de clarté;*

Ex. : « Les éléments de mobilier urbain doivent être implantés de façon à offrir un environnement stimulant et agréable pour le piéton » (Mont-Saint-Hilaire, n°5).

- *Des mots ou expressions au sens imprécis;*

Ex. : « Les aménagements paysagers en cour avant doivent constituer une composante de premier plan et contribuer au renforcement du caractère champêtre » (Mont-Saint-Hilaire, n°1).

- *La présence de plus d'un concept dans un même énoncé;*

Ex. : « Les squares devraient représenter une superficie suffisante afin d'y intégrer un ensemble d'espaces de verdure et de détente fortement paysagers de même que des équipements destinés majoritairement aux jeunes enfants. Des éléments décoratifs tels que kiosques (gazebos), plans d'eau ou fontaines devraient y être favorisés » (La Prairie, n°11).

La grille d'analyse nécessaire à la réalisation de cette étape de la recherche intègre donc ces quatre postulats identifiant les lacunes plausibles dans la formulation des critères de PIIA⁴⁵.

3.2.2 Efficience relative à la formulation des critères du PIIA

3.2.2.1 AUCUN PROBLÈME DE FORMULATION

Les résultats obtenus ont tout d'abord démontré que dans les trois cas à l'étude, une forte majorité des critères ne présente vraisemblablement aucun problème de formulation (figure 15).

Plus précisément, Boucherville, est le cas où le PIIA contient le plus fort pourcentage de critères considérés comme correctement formulés (68 %) (figure 15). Les villes de Mont-Saint-Hilaire et de La Prairie, quant à elles, présentent une plus faible proportion de ces critères avec respectivement 52 % et 56 % du total de leur PIIA.

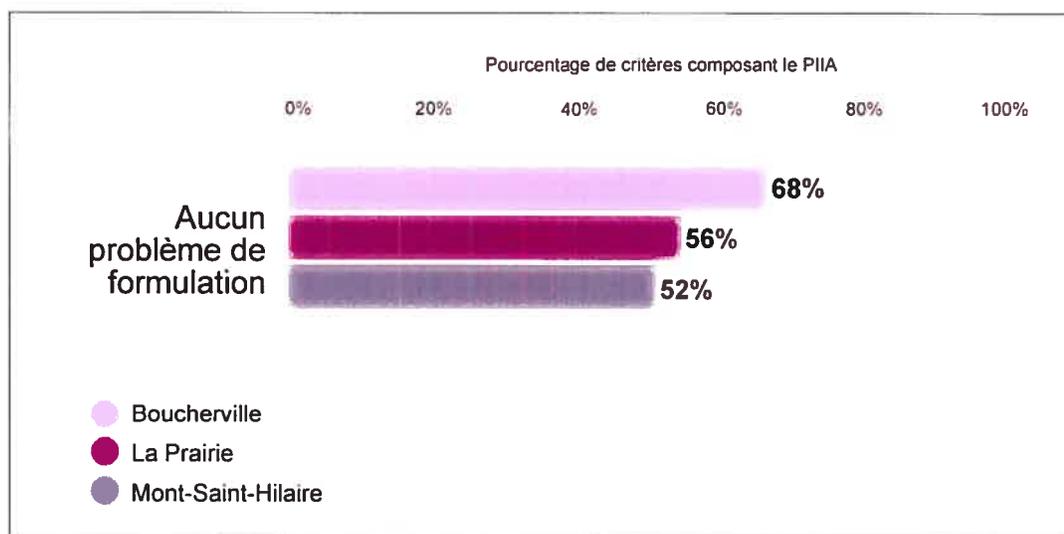


Figure 15
Formulation des critères : critères n'ayant aucun problème de formulation dans les trois PIIA à l'étude

⁴⁵ Dans le but d'obtenir un portrait le plus précis et représentatif possible de la situation, une ou plusieurs lacunes pouvaient être répertoriées pour un seul et même critère du PIIA.

3.2.2.2 LACUNES DE FORMULATION

Dans ce contexte, il va de soi que les critères qui n'ont pas été répertoriés comme ayant une formulation parfaite contiennent, par conséquent, des lacunes marquées en ce sens. Ainsi, ces énoncés potentiellement déficients ont été examinés à savoir s'ils présentent : A) une formulation trop longue; B) une formulation manquant de clarté; C) des mots ou expressions au sens imprécis; ou D) plus d'un concept à l'intérieur d'un même énoncé.

Ainsi, en illustrant graphiquement les lacunes les plus dénotées dans les critères des PIIA, deux déficiences se démarquent davantage des autres (figure 16). L'analyse a en effet révélé que les « mots ou expressions au sens imprécis » et la présence de « plus d'un concept dans l'énoncé » sont les lacunes qui sont le plus souvent répertoriées et ce, toutes villes confondues. À l'opposé, une très faible proportion des critères a été répertoriée comme ayant une « formulation qui manque de clarté » ou « une formulation trop longue ».

Plus spécifiquement, le PIIA de la ville de Mont-Saint-Hilaire est celui, parmi les trois, où l'on observe le plus grand nombre de critères comportant des « mots ou expressions au sens imprécis » (31 %) (figure 16). Les villes de Boucherville et de La Prairie, pour leur part, ne répertorient que respectivement 15 % et 17 % de critères présentant cette lacune.

D'autre part, les critères montrant « plus d'un concept par énoncé » ont été plus fréquemment observés dans le cas de La Prairie, où 39 % du PIIA est caractérisé par cette déficience de formulation (figure 16). Bien que cette lacune se retrouve aussi dans les PIIA de Boucherville et Mont-Saint-Hilaire, c'est toutefois dans une proportion bien moindre, avec respectivement de 11 % et 19 % de critères de ce genre.

Aussi, la lacune concernant une « formulation trop longue » des critères concerne 31 % des énoncés composant le PIIA de La Prairie (figure 16). Les villes de Boucherville et de Mont-Saint-Hilaire ne comptent que 6 % de leurs critères caractérisés comme tels.

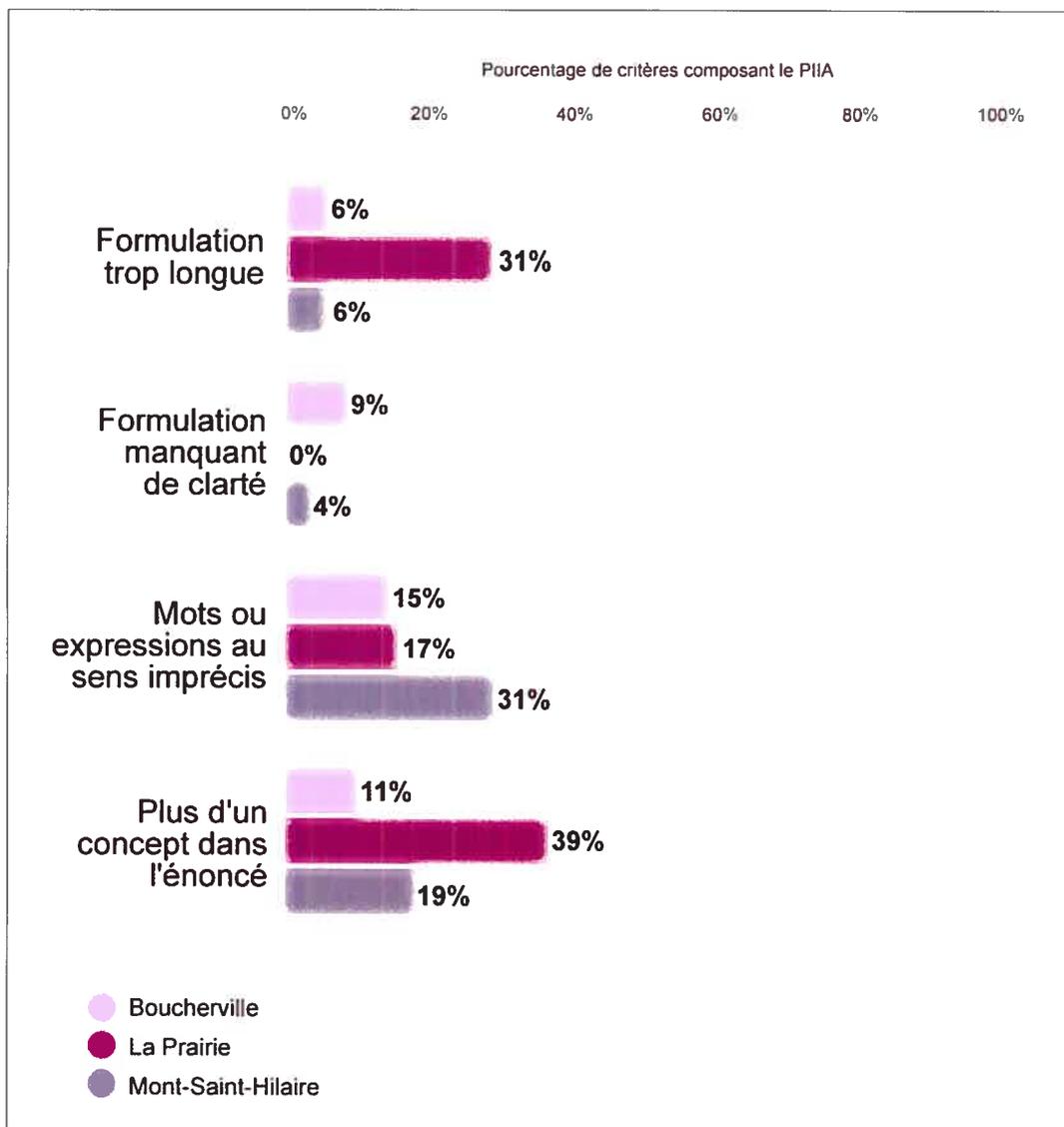


Figure 16
Formulation des critères : critères ayant des lacunes de formulation dans les trois PIIA à l'étude

Enfin, les critères présentant une « formulation manquant de clarté », quant à eux, ont été très peu répertoriés dans les trois PIIA à l'étude (figure 16). En effet, seuls 9 % des critères du PIIA de Boucherville et 4 % du PIIA de Mont-Saint-Hilaire présentent cette lacune. Aucun critère du PIIA de La Prairie n'a par ailleurs été relevé en ce sens.

3.2.3 Synthèse des résultats

L'analyse de la formulation relative à chacun des critères des PIIA a permis de faire ressortir d'importantes différences quant aux différentes lacunes repérées. Par ailleurs, en regroupant cette fois-ci les critères selon la ville à laquelle ils se rapportent plutôt que de les réunir par catégories (figure 16), les résultats se révèlent d'une tout autre façon (figure 17).

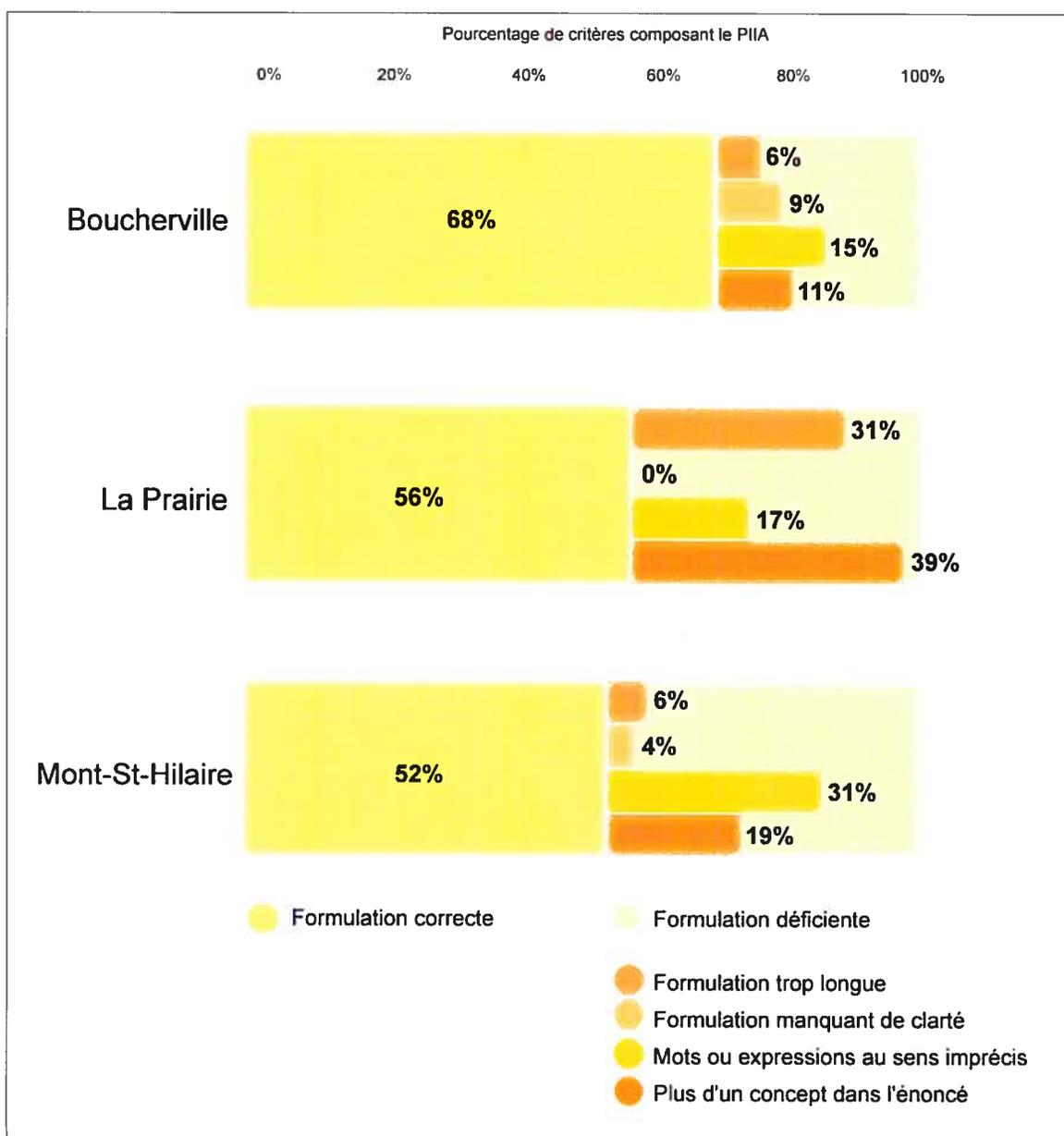


Figure 17
Formulation des critères : répartition globale des critères dans les trois PIIA à l'étude

Tout d'abord, il apparaît clair qu'une forte proportion de critères contenus dans les trois PIIA ne présente à première vue aucune lacune majeure dans leur formulation (figure 17). Bien que ce pourcentage soit plus élevé dans le cas spécifique de Boucherville, les PIIA de La Prairie et de Mont-Saint-Hilaire montrent tout de même une majorité de leurs critères caractérisés comme tels.

Par le fait même, c'est à Boucherville que l'on répertorie le plus faible nombre de critères déficients, toutes lacunes confondues (figure 17). En effet, la plus importante déficience, nommément la « présence de mots ou expressions au sens imprécis », ne concerne que 15 % des critères de ce PIIA tandis que les autres lacunes comptent toutes trois pour moins de 11 % du total des énoncés.

À l'inverse, le PIIA de La Prairie est celui qui présente le plus grand nombre⁴⁶ de critères déficients (figure 17). En effet, deux des quatre lacunes les plus souvent observées dans l'ensemble des PIIA – la « formulation trop longue » des énoncés et la « présence de plusieurs concepts » à l'intérieur de ceux-ci – ont été répertoriées dans plus du tiers des critères de ce PIIA.

Le PIIA de Mont-Saint-Hilaire, pour sa part, est celui où l'on retrouve la plus faible proportion de critères correctement formulés (52 %) quoiqu'il ne soit pas pour autant celui qui, comme La Prairie, comporte le plus de déficiences de formulation (figure 17). En effet, la majorité des critères jugés déficients se rapportent principalement à une seule lacune : celle concernant la présence de « mots ou expressions au sens imprécis » (31 %). Les autres déficiences observées, quant à elles, ne comptent que pour une plus faible portion du total des énoncés.

En somme, malgré le fait que les trois PIIA présentent une majorité des critères correctement formulés, des lacunes ont tout de même été observées dans chacun de ces cas. Celles-ci ont même parfois été répertoriées dans des proportions allant jusqu'à 30 % du total des critères composant les PIIA (figures 16 et 17), notamment en ce qui concerne la présence de « mots ou expressions au sens imprécis » ou de « plus d'un concept par énoncé ».

⁴⁶ En considérant l'addition des pourcentages respectifs pour chacune des lacunes répertoriées

3.3 Transposition des critères du PIIA sur le terrain

L'analyse du type et de la formulation de chacun des critères des PIIA ayant été effectuée, cette étape-ci de la recherche abordera maintenant l'outil urbanistique discrétionnaire sous un angle plus pratique. En effet, le but premier de l'énoncé d'un PIIA étant d'exprimer clairement une intention d'aménagement, la pertinence de vérifier si cette dernière se traduit comme telle dans le milieu bâti est ainsi justifiée.

En effet, en lien avec la question de recherche visant à analyser *dans quelle mesure l'intention énoncée dans le critère du PIIA se transpose dans le projet bâti et réalisé*, cette section de l'analyse avait pour objectif de traduire les énoncés du corpus réglementaire dans le milieu bâti. La collecte de données s'est déroulée à même le terrain⁴⁷ afin de mesurer sur place si les critères du PIIA ont été respectés et donc, transposés dans le projet réalisé.

3.3.1 Transposition des critères sur le terrain : postulats d'analyse

Préalablement à l'évaluation sur le terrain, il a été nécessaire d'élaborer des critères d'analyse objectifs et évocateurs, afin de « mesurer » le degré de transposition du PIIA dans le milieu. Dans ce contexte, trois niveaux d'analyse ont été postulés, supposant ainsi que chaque critère, une fois transposé sur le terrain, se révélerait comme étant soit :

- *Faiblement respecté* : dans ce cas, le critère a eu un impact faible – voire même nul – sur l'environnement urbain et bâti du quartier et les traces résultantes de l'application de ce critère sur le terrain sont difficilement perceptibles, voire inexistantes.
- *Moyennement respecté* : dans ce cas, le critère a eu un impact moyen sur l'environnement urbain et bâti du quartier et les traces résultantes de l'application de ce critère sur le terrain sont perceptibles, mais demeurent partielles, limitées ou irrégulières.

⁴⁷ Voir section 2.3.2 pour méthodologie d'analyse sur le terrain

- *Entièrement respecté* : dans ce cas, le critère a eu un impact majeur et marqué sur l'environnement urbain et bâti du quartier et les traces résultantes de l'application de ce critère sur le terrain sont clairement perceptibles et uniformes sur l'ensemble du territoire.

C'est donc à partir de ces trois postulats d'analyse qu'il a été possible d'évaluer la transposition de chacun des énoncés de PIIA sur le terrain⁴⁸. En revanche, bien qu'un jugement qualitatif soit inévitable à cette étape-ci de la recherche, cette dernière ne visait pas à jauger du bien-fondé de chacun des critères des PIIA. Il était plutôt question d'évaluer si, tels que sont formulés les critères des PIIA, il est possible ou non de percevoir leur effet concret – leur transposition – dans leur milieu.

3.3.2 Répartition des critères selon leur niveau de transposition sur le terrain

3.3.2.1 RÉPARTITION GLOBALE

L'évaluation des différents niveaux de transposition entre les critères du PIIA et leur application sur le terrain a permis d'observer que les villes présentent, dans les trois cas, une majorité de critères considérés comme « entièrement respectés » dans le milieu (figure 18). En effet, tant dans le cas de Boucherville que de La Prairie ou de Mont-Saint-Hilaire, plus des deux tiers des énoncés de ces PIIA ont généré un impact marquant et perceptible du critère sur le milieu. Les exemples qui suivent illustrent les critères classés comme tels :

« Les proportions de la fenestration principale devront être verticales ou carrées » (Boucherville, n°36).

« Dans le cas de bâtiments implantés en face d'un square, la marge avant devrait être sensiblement uniforme sur toutes les faces du square et les façades et entrées devraient être orientées vers le square » (La Prairie n°24).

⁴⁸ Spécifions toutefois que les critères répertoriés qui comportaient des données mesurables (ex. : hauteurs, distances, pentes, marges de recul, etc.) ont été traités différemment des autres énoncés. En effet, ce type d'énoncé a été classé d'emblée dans la catégorie « entièrement respecté » et ce, car lors de la visite de terrain, il s'est avéré impossible de mesurer ces données avec précision pour chacun des bâtiments composant l'échantillon. Ces critères étant de nature purement quantitative, nous avons donc présumé qu'ils avaient été respectés ou du moins qu'ils avaient fait l'objet d'une négociation afin que l'intention sous-jacente soit considérée.

« La porte d'entrée doit faire l'objet d'une attention particulière dans son traitement architectural par l'inclusion d'un panneau en relief et/ou une surface vitrée » (Mont-Saint-Hilaire, n°17).

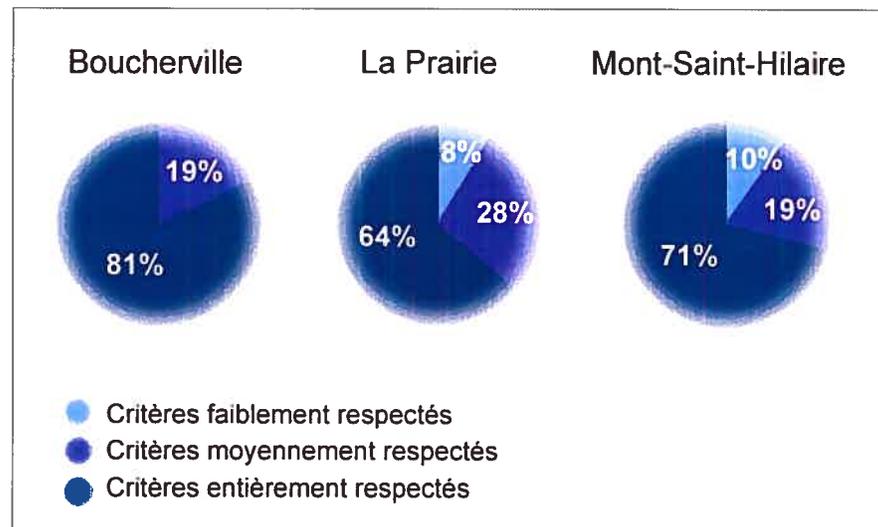


Figure 18

Transposition des critères sur le terrain : répartition globale des critères dans les trois PIIA à l'étude

De façon plus spécifique, le PIIA de Boucherville est sans aucun doute celui qui contient la plus grande proportion de critères « entièrement respectés » (81 %) (figure 18). À l'inverse, celui de La Prairie ne comporte que 64 % de critères du genre. Le PIIA de Mont-Saint-Hilaire, quant à lui, compte 71 % de ses critères pour lesquels la transposition a été réussie sur le terrain.

Par ailleurs, les trois PIIA à l'étude présentent chacun un certain nombre de critères qui, une fois sur le terrain, ont été jugés comme étant « moyennement respectés » (figure 18). Ces critères, qui laissaient entrevoir une traduction matérielle partielle, limitée ou irrégulière dans le milieu, ont été répertoriés dans 28 % des critères du PIIA de La Prairie, 19 % du PIIA de Mont-Saint-Hilaire et 14 % des critères de celui de Boucherville.

À titre d'exemple, le critère qui suit a été classé dans la catégorie « moyennement respecté » :

« Les deux unités devront, de plus, présenter des différences significatives dans l'articulation des façades, l'ornementation, l'appareillage et la couleur des matériaux » (Boucherville, n°13).

Dans ce cas, bien que les bâtiments en question présentent effectivement des différences entre eux, il a toutefois été impossible de qualifier celles-ci de « significatives », car les distinctions entre les façades et couleurs de quelques bâtiments se sont révélées mineures ou très discrètes (figure 19).



photo: G. Marquis

Figure 19
Exemple de critère de PIIA « moyennement respecté » : la différenciation « significative » des façades, à Boucherville



photo: G. Marquis

Figure 20
Exemple de critère de PIIA « moyennement respecté » : les clôtures de dimensions « modestes », à La Prairie

Le critère suivant a lui aussi été évalué comme étant « moyennement respecté » car la notion « modeste » ne semble pas avoir toujours été respectée, si l'on se fie aux clôtures à mailles métalliques observées sur quelques terrains (figure 20) :

« Les clôtures, murets et autres constructions intégrées à l'aménagement paysager devraient être de dimensions modestes » (La Prairie, n°7).

Aussi, à Mont-Saint-Hilaire, le critère concernant la mise en valeur de l'accès au bâtiment par une intervention représentative du caractère « champêtre » a été aussi évalué comme moyennement transposés, notamment dans le cas de quelques bâtiments de la rue des Cheminots (figure 21) :

«L'accès au bâtiment doit être marqué et représentatif du caractère champêtre à l'aide d'une intervention architecturale particulière au niveau des galeries, du garde-corps, des colonnades et des barrotins » (Mont-Saint-Hilaire, n°18).



Figure 21

Exemple de critère de PIIA « moyennement respecté » : les accès aux bâtiments «représentatifs du caractère champêtre», à Mont-Saint-Hilaire

Enfin, un faible nombre des critères analysés sur le terrain se sont révélés « faiblement respectés » dans le milieu (figure 18). Bien que cette catégorie de critères n'atteigne jamais plus de 10 % du total des critères de chacun des PIIA, cette proportion varie tout de même d'une ville à l'autre. En effet, seuls les PIIA de La Prairie et de Mont-Saint-Hilaire présentent ce type de critères avec respectivement 8 % et 10 % des de leur PIIA considéré comme « faiblement respecté » sur le terrain. Par exemple, le critère qui suit illustre bien cette situation :

« Les façades latérales donnant sur une rue, un parc, une aire tampon ou un passage piétonnier devraient être traitées comme une façade principale » (La Prairie, n°19).

Dans ce cas, plusieurs façades latérales observées aux intersections ne présentaient aucun lien avec la façade principale et étaient même parfois presque réduites à des murs aveugles (figure 22).



Figure 22

Exemple de critère de PIIA « faiblement respecté » : les façades latérales qui « devraient être traitées comme une façade principale », à la Prairie

3.3.2.2 RÉPARTITION SPÉCIFIQUE PAR CATÉGORIES

Par ailleurs, le niveau de transposition des critères des PIIA diffère aussi selon la catégorie d'énoncés qui est concernée (figure 23). Toutefois, le même constat demeure : la proportion de critères « entièrement respectés » est de loin celle qui correspond à la presque totalité des cas et ce, toutes catégories confondues.

D'abord, en isolant la catégorie « aménagements extérieurs, espaces verts et stationnements », il est aisé de constater que la proportion de critères jugés « entièrement respectés » est beaucoup plus importante dans le cas de Boucherville (67 %) que dans le cas de La Prairie (45 %) ou de Mont-Saint-Hilaire (54 %) (figure 23). Par ailleurs, les critères dans cette catégorie qui ont été révélés comme « moyennement respectés » sur le terrain comptent étonnamment pour la majorité des critères du PIIA de La Prairie (55 %) tandis qu'ils ne correspondent qu'à respectivement 33 % et 15 % des énoncés des PIIA de Boucherville et Mont-Saint-Hilaire. Les critères « faiblement respectés », quant à eux, n'ont été relevés que dans le PIIA de Mont-Saint-Hilaire, et ce, dans une proportion de 31 % des énoncés dans cette même catégorie.

La catégorie « architecture, volumétrie et matériaux », pour sa part, révèle des résultats beaucoup plus uniformément répartis dans les trois cas à l'étude (figure 23). En effet, tant à Boucherville qu'à La Prairie ou à Mont-Saint-Hilaire, les critères « entièrement respectés » sur le terrain comptent en moyenne pour 80 % de l'ensemble des énoncés classés dans cette catégorie. Les critères « moyennement » et « faiblement respectés »,

quant à eux, n'ont été répertoriés qu'en faibles proportions dans les trois PIIA, avec des pourcentages variant entre 9 % et 19 %.

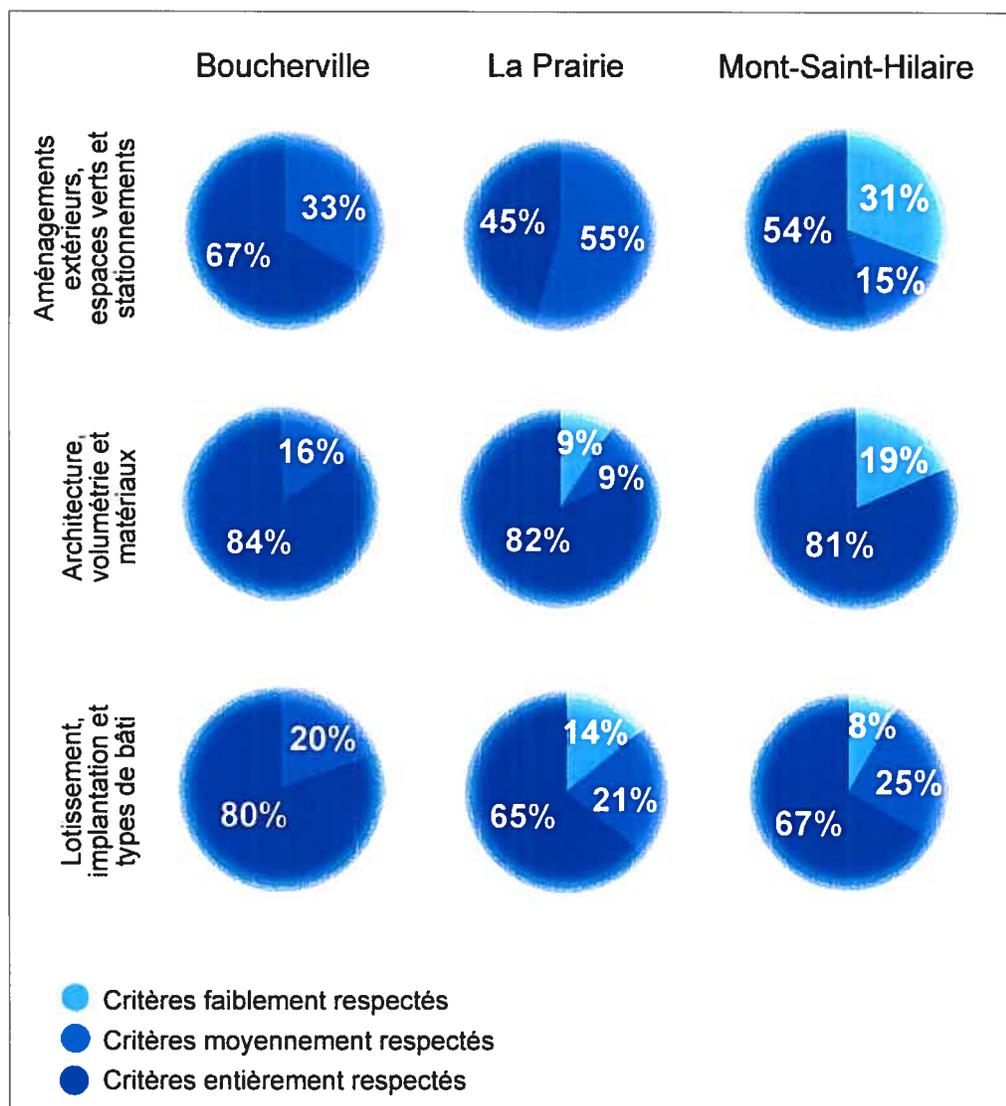


Figure 23

Transposition des critères sur le terrain: répartition des critères pour chacune des trois catégories, dans les trois PIIA à l'étude

En dernier lieu, dans la catégorie « lotissement, implantation et types de bâti », le nombre de critères considérés comme « entièrement respectés » s'avère être assez uniforme d'un PIIA à l'autre, leur proportion variant entre 65 et 80 % des critères (figure 23). Le nombre d'énoncés répertoriés comme étant « moyennement respectés » s'est révélé tout aussi

invariable dans les trois cas, avec des pourcentages tournant autour de 20 %. Enfin, seules les villes de La Prairie et de Mont-Saint-Hilaire ont présenté des critères « faiblement respectés » dans cette catégorie, mais dans des proportions de respectivement 14 % et 8 %.

3.3.3 Synthèse des résultats

L'évaluation de la transposition des critères du PIIA sur le terrain a permis de mettre en évidence des tendances à la fois partagées et divergentes entre les villes de Boucherville, La Prairie et Mont-Saint-Hilaire. D'une part, il a été clairement démontré que, dans les trois cas, une forte majorité des énoncés du PIIA ont été « entièrement respectés » dans leur transposition faite sur le terrain. D'autre part, les trois cas ont présenté des résultats variables quant à la proportion de critères présentant des faiblesses de transposition.

De façon globale, le PIIA de La Prairie est sans aucun doute celui dans lequel le niveau de transposition a été à la fois le moins concluant et le plus variable selon les trois catégories de critères. À l'opposé, le PIIA de Boucherville a, quant à lui, démontré une très forte proportion de critères correctement transposés sur le terrain et ce, toutes catégories confondues.

Par ailleurs, le fait qu'une ville, comme La Prairie ou Mont-Saint-Hilaire, possède globalement un haut pourcentage de critères « entièrement respectés » n'entraîne pas pour autant un niveau similaire de performance dans toutes les catégories, lorsque prises individuellement. De façon générale, des variations très marquées ont été observées dans les critères classés dans la catégorie « aménagements extérieurs, espaces verts et stationnements ». Ces variations ont toutefois été moins saillantes dans la catégorie « architecture, volumétrie et matériaux » et « lotissement, implantation et types de bâti » où les trois PIIA présentent une forte majorité de critères « entièrement respectés ».

3.4 Synthèse générale

L'étude du PIIA des villes de Boucherville, de La Prairie et de Mont-Saint-Hilaire a permis d'analyser en profondeur : (1) les types de critères utilisés par les villes dans leur PIIA; (2) l'efficience relative à la formulation de ces mêmes critères; et (3) le degré de transposition sur le terrain des intentions sous-jacentes à ces énoncés.

Dans un premier temps, la répartition des critères normatifs et des critères de performance dans les trois PIIA a été dégagée. Ainsi, bien que la répartition des types de critères ne soit pas uniforme d'un PIIA à l'autre et d'une catégorie de critères à l'autre, les villes semblent davantage préconiser une distribution équilibrée entre critères normatifs et critères de performance plutôt que d'opter pour une majorité de l'un ou l'autre de ces types.

L'efficience relative à la formulation des critères composant les trois PIIA a par la suite été mise en évidence. En dressant un portrait des quatre lacunes observées dans les énoncés, il a été possible de constater qu'en dépit de quelques faiblesses répertoriées, la majorité des critères à l'étude n'a révélé aucune déficience importante au niveau formel. Les principales failles qui ont par ailleurs été observées dans les PIIA concernent surtout l'imprécision des mots utilisés et la présence de plusieurs concepts dans un seul et même énoncé.

Enfin, la dernière étape de la présentation des résultats visait à rendre compte du niveau de transposition des trois PIIA tel que constaté sur le terrain. Les données ainsi recueillies ont démontré que dans tous les cas, plus des deux tiers des critères analysés sur place se sont révélés « entièrement respectés » et donc efficacement transposés dans le milieu bâti. En dépit de ce constat, l'évaluation a aussi permis de constater que d'importantes variantes subsistaient tout de même entre les catégories de critères, au sein d'un même PIIA, notamment dans le cas des critères qui concernent les aménagements extérieurs.

4. Analyse des résultats

Alors que le troisième chapitre a permis de présenter les résultats issus des trois principales étapes de la recherche, celui-ci vise maintenant à interpréter ces mêmes données.

Avant d'amorcer l'analyse, il est nécessaire de remettre en contexte la pertinence même de cette recherche. Dans le premier chapitre, il a en effet été souligné que peu d'études *a posteriori* se sont jusqu'à maintenant penchées sur les résultats et l'efficacité de l'outil PIIA en sol québécois. Le présent travail s'inscrit donc dans cette perspective en tentant de démontrer que la formulation des critères composant un PIIA joue un rôle important dans l'efficacité de celui-ci. Aussi, Punter (1999) résume-t-il bien l'à-propos de notre démarche :

« At the heart of the examination of the design guidelines [...] has been the question on how to write policies or guidelines that are clear, meaningful and easy for the lay people to understand, and easily applicable to the control of development » (p.199).

De plus, l'application du pouvoir discrétionnaire d'un PIIA repose en grande partie sur l'interprétation des critères tels que libellés dans le règlement. Pour ces raisons, notre stratégie d'analyse orientée précisément sur la formulation des critères composant un PIIA s'avère tout à fait pertinente.

Ainsi, l'interprétation des données présentées au chapitre précédent se base essentiellement sur le postulat voulant qu'en prenant un à un les critères des trois PIIA à l'étude et en évaluant leur type, leur formulation et leur transposition sur le terrain, il soit possible d'en estimer la portée opératoire.

4.1 Transposition des critères du PIIA sur le terrain

Le but premier d'un critère de PIIA étant d'exprimer une intention d'aménagement, il est évident que la transposition de celle-ci sur le terrain est, en quelque sorte, la résultante ultime de l'outil en soi. Face à l'importance de cette étape du processus, il devient ici pertinent de vérifier si les intentions portées par les critères d'un PIIA sont bel et bien perçues dans le milieu.

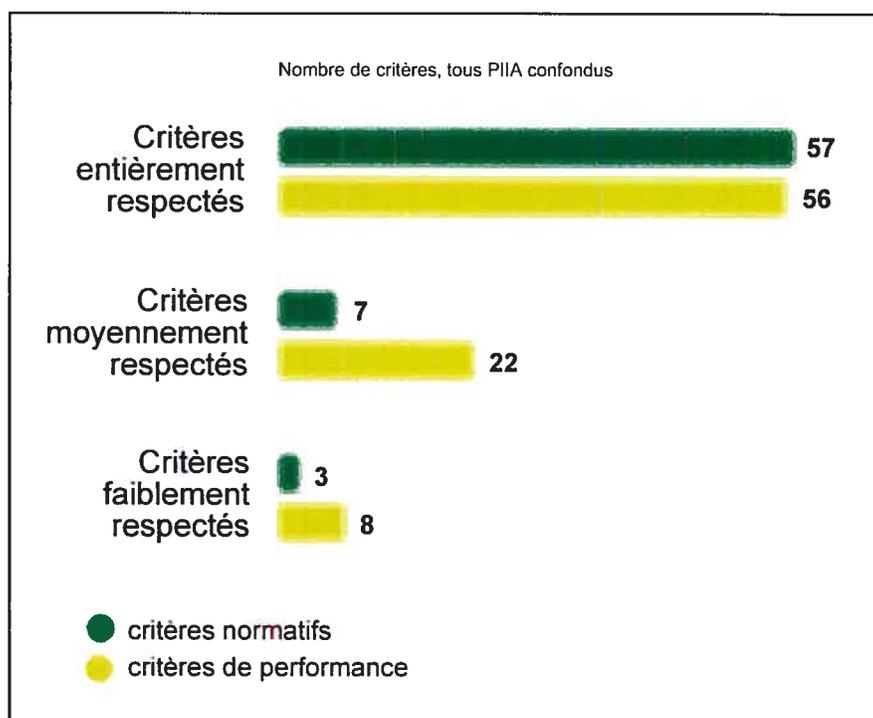
À cet effet, trois catégories ont été proposées au chapitre précédent afin de « mesurer » la transposition des critères du PIIA dans le milieu. Ainsi, les énoncés des trois PIIA ont été classifiés comme étant soit : 1) faiblement respectés; 2) moyennement respectés; ou 3) entièrement respectés sur le terrain. En d'autres mots, alors que les critères « faiblement » et « moyennement respectés » ne laissent percevoir que de faibles traces de leur application dans le milieu, à l'inverse, les critères « entièrement respectés » présentent des caractéristiques perceptibles et bien marquées sur le terrain.

Tout d'abord, les résultats obtenus précédemment ont montré qu'une forte majorité de critères ont été relevés comme étant « entièrement respectés » lors de leur transposition sur le terrain (figure 18, p.59). Plus spécifiquement, le PIIA de Boucherville est assurément celui qui compte le plus de ces critères « entièrement respectés » (81 %) tandis qu'à l'opposé, celui de La Prairie présente le plus faible pourcentage en ce sens (64 %).

Par ailleurs, une proportion non négligeable de critères composant les PIIA de La Prairie et de Mont-Saint-Hilaire ont aussi été répertoriés comme étant « faiblement » ou « moyennement respectés » dans le milieu.

4.1.1 Lien avec les types de critères

Afin de mieux comprendre la nature de ces critères transposés de façon variable sur le terrain, analysons différemment ces mêmes énoncés. En effet, en regroupant les critères selon leur niveau de transposition sur le terrain, il devient possible, dans un premier temps, d'évaluer dans quelle mesure ceux-ci correspondent à des énoncés normatifs ou de performance (figure 24).

**Figure 24**

Transposition des critères sur le terrain : répartition des critères selon leur type, tous PIIA confondus

Dans un premier temps, il est aisé de constater que tant les critères normatifs que les critères de performance composent uniformément la catégorie des énoncés « entièrement respectés » (figure 24). Par contre, les critères de performance, quant à eux, sont plus prédisposés à être identifiés comme étant « faiblement » ou « moyennement respectés », une fois leur transposition faite sur le terrain.

Plus spécifiquement, le PIIA de La Prairie étant celui qui comprend à la fois la plus forte proportion de critères de performance (figure 13, p.46) et le plus grand nombre de critères « faiblement » ou « moyennement respectés » (figure 18, p.59), il est d'autant plus évident qu'un lien puisse exister entre le type de critères utilisés et la facilité de transposition de ceux-ci sur le terrain.

Face à ces conclusions, il est possible d'avancer qu'encore une fois, les critères de performance composant les trois PIIA à l'étude dénotent des faiblesses importantes. Ici, ces déficiences concernent la capacité de ces critères à être transposés efficacement

dans le milieu. Une des raisons expliquant ce phénomène se situe dans la formulation flexible et plus ouverte des critères de performance, pouvant possiblement générer des aménagements moins marqués sur le terrain. De plus, considérant les nombreux scénarios de design potentiellement réalisables avec ce type d'énoncés, il est plausible que les critères de performance soient plus difficiles à interpréter et donc, moins facilement transformables en formes bâties. Pour toutes ces raisons, les résultats suggèrent que les critères de performance sont plus propices que les critères normatifs à souffrir d'une transposition déficiente sur le terrain.

Dans le même ordre d'idées, les résultats évoqués au troisième chapitre ont montré que les critères qui sont « entièrement respectés » sur le terrain concordent bien souvent avec les énoncés qui concernent le milieu bâti, notamment dans les catégories « architecture, volumétrie et matériaux » et « lotissement, implantation et types de bâti » (figure 23, p. 63). À l'inverse, des variations beaucoup plus marquées dans la transposition des critères sur le terrain ont été constatées dans la catégorie des « aménagements extérieurs, espaces verts et stationnements ». Cette dernière correspond en effet à celle où l'on retrouve une plus grande proportion de critères « faiblement » ou « moyennement respectés » (figure 23, p.63).

Autrement dit, les critères des PIIA qui s'appliquent en milieu non bâti sont donc moins facilement transposables sur le terrain. Selon nous, une hypothèse peut être tentée afin de commenter ces résultats. En effet, même si une proposition d'aménagement extérieur se doit d'être conforme au PIIA pour l'obtention du permis demandé, une fois le projet réalisé, il est possible que ces aménagements ne soient pas exactement tels qu'ils avaient été prévus dans les plans soumis pour évaluation au CCU (ex. : changements dans la disposition des végétaux sur le terrain, nombre d'arbres révisés à la baisse, etc.). Dans ces circonstances, il devient donc plausible que la qualité, les caractéristiques et la quantité d'aménagements extérieurs soient plus difficiles à contrôler via un PIIA et, par conséquent, soient évaluées comme étant plus difficilement perceptibles sur le terrain.

4.1.2 Lien avec la formulation des critères

Les critères transposés sur le terrain ayant été analysés afin de savoir s'ils correspondaient à des énoncés normatifs ou de performance (figure 24), évaluons maintenant dans quelle mesure la formulation de ces mêmes critères influence leur transposition sur le terrain (figure 25).

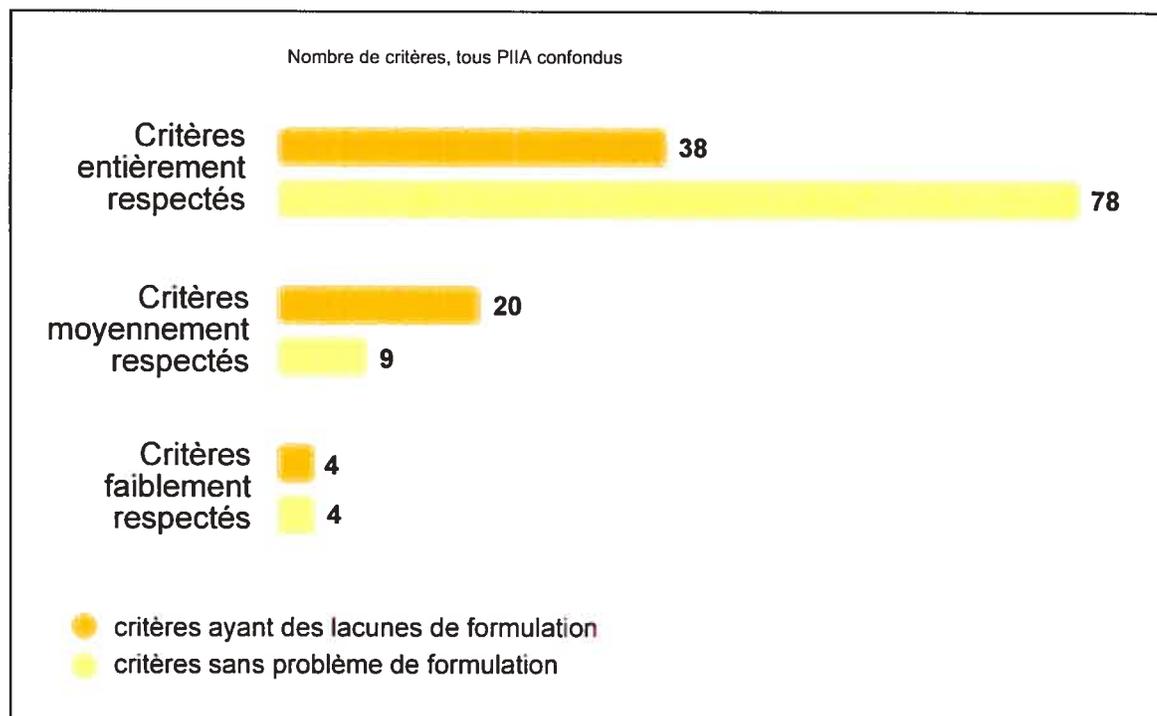


Figure 25

Transposition des critères sur le terrain : répartition des critères selon leur formulation, tous PIIA confondus

Clairement, ici, les critères « entièrement respectés » sont, pour la plupart, des énoncés qui ne présentent « aucun problème de formulation » tandis qu'à l'inverse, les critères « moyennement respectés » correspondent à une forte proportion d'énoncés ayant des lacunes de formulation (figure 25). Par ailleurs, les critères « faiblement respectés » étant peu nombreux, les résultats qui s'en dégagent sont quelque peu atypiques et ne caractérisent donc pas la tendance dégagée précédemment.

Somme toute, il apparaît évident que tant le type de critères utilisés que la formulation même de ceux-ci ont une influence directe sur la façon dont les énoncés sont transposés – et « respectés » — sur le terrain. Face à ce constat, il s'avère tout à fait à propos d'analyser plus en profondeur chacune de ces deux données influentes.

4.2 Types de critères composant les PIIA

Tel que démontré précédemment, une des façons de mesurer l'efficacité des critères de PIIA est de se pencher sur leur niveau de prescription. Ainsi, les énoncés se répartissent selon deux principaux types : les critères normatifs et les critères de performance. Dans les trois cas qui nous intéressent, ces types de critères sont utilisés et distribués de façon bien distincte dans chacun des PIIA.

En effet, alors que les villes de Boucherville et de Mont-Saint-Hilaire ont préféré utiliser tant les critères normatifs que les critères de performance dans leur PIIA, la ville de La Prairie a, quant à elle, misé sur une forte majorité de critères de performance (figure 13, p.46).

4.2.1 Utilisation de critères normatifs : un choix discutable

La tendance dominante des villes de Boucherville et de Mont-Saint-Hilaire quant à l'utilisation tant de critères normatifs et que de critères de performance mérite qu'on s'y attarde. D'abord, établissons un lien entre les énoncés normatifs et le règlement de zonage.

En effet, l'article 113 de la LAU précise qu'une municipalité peut, à l'intérieur de son règlement de zonage, spécifier « les dimensions et le volume des constructions », « l'utilisation et l'aménagement des espaces libres », « l'architecture, la symétrie et l'apparence extérieure des constructions » et les « matériaux de revêtement » de celles-ci.

Concrètement, dans les PIIA de Boucherville et de Mont-Saint-Hilaire, le lotissement, les marges de recul, les matériaux extérieurs et l'aménagement paysager sont évoqués, bien qu'en termes différents, dans les règlements de zonage applicables à chacune de ces

villes⁴⁹. Ceci étant dit, les critères normatifs qui suivent soulèvent le possible dédoublement de ces thèmes déjà abordés dans le règlement de zonage :

« Le bardeau d'asphalte devra être utilisé comme revêtement de toiture en pente pour les bâtiments d'habitation de trois (3) étages ou moins » (Boucherville, n°9).

« La marge latérale minimale de chaque habitation devra se trouver du côté nord ou est » (Boucherville, n°64).

« Pour les projets résidentiels de type unifamilial isolé et jumelé, la densité brute d'occupation du sol ne doit pas excéder vingt (20) logements à l'hectare » (Mont-Saint-Hilaire, n°43).

« La distribution et le raccordement électrique et autres services aux bâtiments doit se faire en souterrain afin de mettre en valeur le cadre bâti ainsi que la visibilité du site » (Mont-Saint-Hilaire, n°51).

Selon nous, les intentions de design comprises dans ces critères auraient pu être incluses dans un règlement de zonage plutôt que dans un PIIA, ou sinon être transformées en critères de performance. En effet, la formulation normative de ces exemples n'encourage pas, tel que le veut, par définition, un PIIA, une multiplicité de solutions de design. Dans ces énoncés, le choix d'options apparaît même comme étant plutôt limité, voire inexistant. L'utilité et la pertinence de ces critères sont donc, par le fait même, discutables. Autrement dit, une ville qui mise sur un PIIA composé de critères normatifs prendrait, en quelque sorte, le risque d'aborder des caractéristiques qui auraient aussi pu être intégrées dans un règlement de zonage.

En fait, les cas de Boucherville et de Mont-Saint-Hilaire démontrent bien que l'utilisation des critères normatifs est chose commune dans plusieurs PIIA. Pourtant, ce type de critère devrait tout de même être utilisé avec parcimonie, voire être ultimement remplacé par des critères de performance. En effet :

« On devrait plutôt inclure les dispositions à caractère normatif dans les règlements de zonage et celles qui, relevant du domaine qualitatif, nécessitent une démarche d'évaluation, dans le règlement sur les PIIA » (Ministère des Affaires municipales, 1994b : 16).

⁴⁹ Selon les données recueillies par le biais des questionnaires complémentaires transmis aux urbanistes de chacune des villes à l'étude.

En effet, de nombreux observateurs soutiennent que les critères de performance gagnent à être privilégiés dans les outils discrétionnaires tels que le PIIA (Ministère des Affaires municipales, 1994b; Punter, 1999; St-Amour 1994b). L'essentiel de cette recommandation repose en fait sur des arguments bien précis :

« Most commentators favour policies and guidelines which do not prescribe solutions or particular built forms, but which set out principles or performance criteria leaving the designer free to use his or her creativity to resolve the design problem [...] and even those who wish to write detailed codes to control the form of development still try not to propose architectural solutions » (Punter, 1999 : 203).

Considérés à la base comme étant moins stricts et plus englobants que les critères normatifs, les critères de performance encouragent effectivement la considération de plusieurs scénarios de design. Ils tendent aussi à motiver la compatibilité entre les projets plutôt que de conditionner la conformité de ceux-ci face à des normes précises d'aménagement. Autrement dit, les énoncés d'un PIIA devraient préférablement :

« Être présentés, dans la mesure du possible, comme des critères d'évaluation et non comme des obligations, car la municipalité doit conserver son pouvoir d'appréciation et d'adaptation aux particularités de chaque projet. Il n'est peut-être pas illégal d'identifier comme critères des obligations normatives à respecter, mais la marge de manoeuvre de la municipalité est alors plus limitée et certains pourraient même prétendre que la municipalité abdique son pouvoir discrétionnaire en le transformant en norme absolue à caractère réglementaire. [...] C'est d'ailleurs beaucoup plus le rôle d'une réglementation comme le zonage de prescrire des critères normatifs alors qu'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale est nettement mieux adapté pour proposer des critères de performance » (St-Amour, 1994b : 86).

De toute évidence, les critères normatifs, bien qu'ils soient plus faciles à mettre en oeuvre et à transposer sur le terrain (figure 24, p.68), peuvent devenir superflus et inutilement contraignants dans le processus plus flexible du PIIA. Par ailleurs, les énoncés que les municipalités souhaitent normatifs méritent certainement une plus grande attention quant à la justification des intentions d'aménagement qui y sont rattachées afin d'éviter le dédoublement des caractéristiques du règlement de zonage.

Autrement dit, dans un contexte idéal, les critères normatifs devraient simplement être reformulés de façon beaucoup plus performante. Or, les résultats évoqués précédemment (figure 24, p.68) montrent par ailleurs que les critères de performance tendent à être plus

difficilement transposables sur le terrain. Face à ce dilemme, le seul fait de miser sur l'un ou l'autre de ces types de critères ne se révèle pas suffisant pour assurer une transposition efficiente des énoncés sur le terrain.

4.3 Formulation des critères du PIIA

Dans ce cas, il apparaît nécessaire d'approfondir davantage l'analyse relative à la composition de ces énoncés transposés sur le terrain, notamment en ce qui concerne leur formulation. En ce sens, les critères des PIIA ont déjà été évalués selon deux scénarios : 1) l'énoncé analysé ne démontre aucun problème de formulation; ou 2) l'énoncé souffre d'une ou plusieurs lacunes telles qu'une formulation trop longue ou manquant de clarté, la présence de mots ou d'expressions au sens imprécis ou encore, plus d'un concept dans un même énoncé.

4.3.1 Critères n'ayant aucun problème de formulation

Selon les résultats obtenus, près des deux tiers des critères composant chacun des PIIA ne présentent aucun problème quant à leur formulation (figure 15, p.52). En effet, l'analyse de ces critères ne révèle aucune lacune importante tant au niveau de la longueur de la phrase, que des mots choisis et ou du nombre de concepts répertoriés dans l'énoncé.

À première vue, il est difficile de discerner les raisons qui font de ces critères des exemples de formulation adéquate. Or, en faisant ressortir le type de critères auquel ils correspondent (normatifs ou de performance), il est possible de dégager quelques tendances intéressantes (figure 26).

4.3.1.1 LIEN AVEC CRITÈRES NORMATIFS

D'abord, en plus de présenter des résultats similaires quant au type de critères correctement formulés (figure 26), les PIIA de Boucherville et de Mont-Saint-Hilaire ont par ailleurs tous deux la même composition de critères normatifs et de critères de performance (figure 13, p.46). En effet, dans ces deux cas, les critères normatifs

représentent plus de 60 % des énoncés correctement formulés. Les résultats émanant du PIIA de La Prairie, quant à eux, font encore une fois ressortir la forte majorité de critères de performance, d'ailleurs auparavant reconnue pour l'ensemble du PIIA (figure 26).

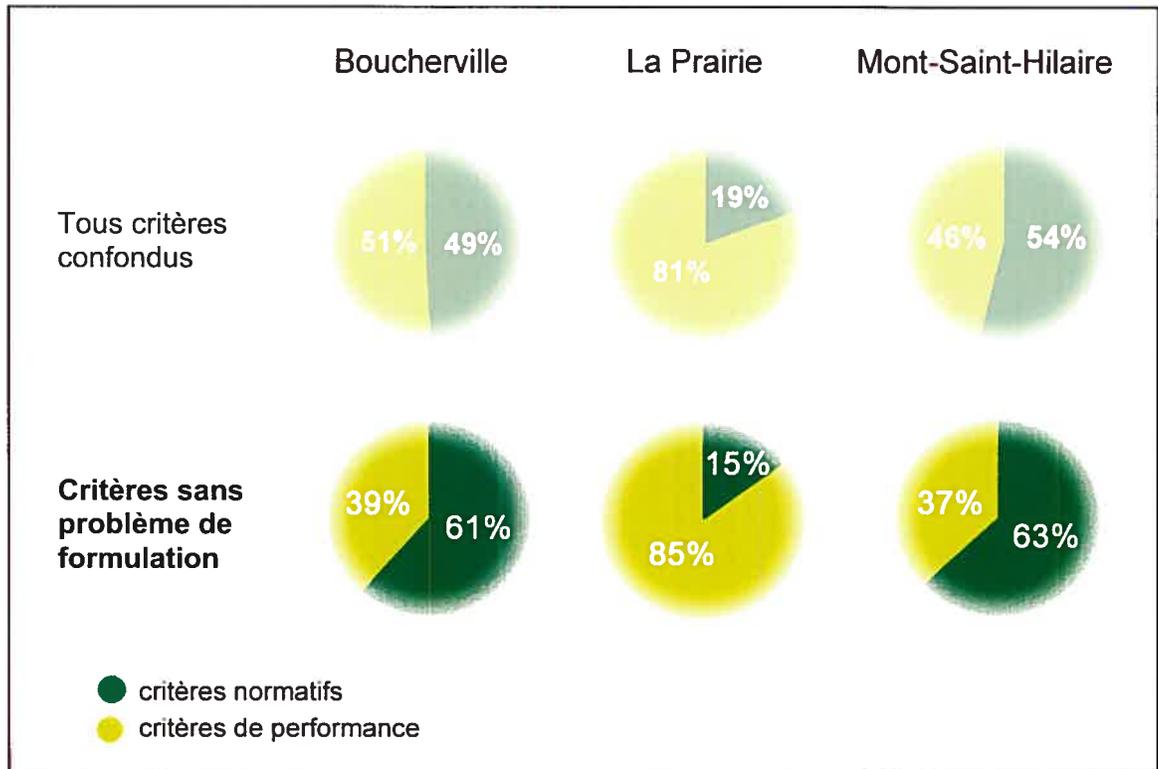


Figure 26

Formulation des critères : répartition des critères « sans problème de formulation » selon leur type et comparaison avec l'ensemble des critères

Face à ces résultats, il apparaît clair que les critères normatifs, lorsque présents en proportion appréciable dans un PIIA, comme dans les cas de Boucherville et de Mont-Saint-Hilaire, sont susceptibles de ne présenter aucun problème majeur de formulation. En effet, ce type d'énoncé est plus quantitatif et moins général qu'un critère de performance qui lui, est beaucoup plus complexe à mettre en forme et donc plus enclin à montrer des lacunes de formulation.

4.3.2 Critères ayant une formulation déficiente

Comme démontré au troisième chapitre, les trois PIIA à l'étude comportent chacun des critères présentant aussi des lacunes dans leur formulation (figure 17, p.56). Dans le but de mieux comprendre la nature même de ces critères déficients, examinons leur formulation sous un tout autre angle.

D'abord, afin de découvrir s'il existe un lien entre le fait qu'un critère ait une formulation déficiente et le fait qu'il soit plutôt de type normatif ou de performance, un croisement entre ces deux données s'avérerait opportun. En prenant chaque PIIA et en isolant spécifiquement les énoncés comportant des lacunes de formulation, le type de critères leur correspondant peut ainsi être mis en évidence (figure 27).

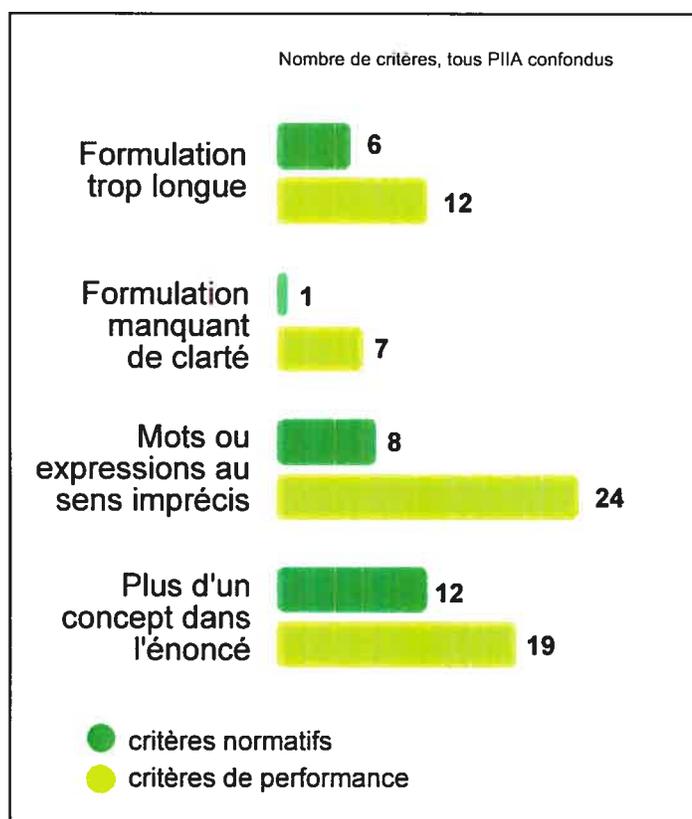


Figure 27
Formulation des critères : répartition des critères selon leur type, tous PIIA confondus

4.3.2.1 LIEN AVEC LES CRITÈRES DE PERFORMANCE

Face à ces résultats, il apparaît clair que la majorité des critères présentant des lacunes de formulation se révèlent être en fait des critères de performance (figure 27). Dans une proportion variant de 61 à 87 %, ces derniers sont effectivement majoritaires parmi les critères déficients à ce niveau. Encore une fois ici, l'hypothèse voulant que les critères de performance, par leurs énoncés plus souples et plus ouverts, soient plus susceptibles de souffrir de déficiences au niveau de leur formulation se confirme.

Cette même hypothèse peut aussi être vérifiée spécifiquement sur un des cas à l'étude. En effet, le PIIA de La Prairie – composé à 81 % de critères de performance (figure 13, p.46) – est aussi celui qui compte les plus hauts pourcentages d'énoncés à formulation déficiente (figure 17, p.55). Cette concordance vient donc appuyer le précédent constat suggérant que les critères de performance soient plus prédisposés à être formulés incorrectement.

4.3.2.2 MOTS OU EXPRESSIONS AU SENS IMPRÉCIS : UNE TENDANCE RISQUÉE

Examinons maintenant la lacune qui concerne l'emploi de « mots ou expressions au sens imprécis » dans les critères de PIIA (figure 16, p.54). En plus d'être la déficience la plus fréquemment répertoriée dans les cas à l'étude, elle est aussi la plus signalée par plusieurs observateurs (Belgue, 1990; Laurin, 2003; St-Amour, 2006).

En effet, dans les trois cas qui nous intéressent, plusieurs critères ont été identifiés comme renfermant des termes vagues et imprécis. Les deux exemples qui suivent illustrent bien ce phénomène⁵⁰ :

« La cour avant devrait faire l'objet d'un traitement particulier en termes de qualité et de quantité de la végétation [...] » (La Prairie, n°6).

« Les aménagements paysagers en cour avant doivent constituer une composante de premier plan et contribuer au renforcement du caractère champêtre » (Mont-Saint-Hilaire, n°1).

⁵⁰ Les termes soulignés dans les critères sont de l'auteure et visent uniquement à mettre en évidence les mots et expressions au sens imprécis.

Dans les faits, le PIIA de Mont-Saint-Hilaire est sans aucun doute celui qui répertorie le plus grand nombre de critères appauvris par la présence de « mots ou expressions au sens imprécis » (figure 17, p.56). Par exemple, l'aspect « champêtre » du milieu est un de ces termes vagues employés dans ce PIIA, avec à lui seul un total de cinq critères y faisant allusion. Le tableau VIII présente d'ailleurs quelques-uns de ces termes imprécis :

Tableau VIII
Exemples de mots ou d'expressions au sens imprécis répertoriés dans les trois PIIA

Boucherville	La Prairie	Mont-Saint-Hilaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agencement particulier 57 ▪ Bonne localisation [...] du bon côté des lots 62 ▪ Cachet particulier 53 ▪ Couleurs discrètes 31 ▪ Matériaux de toiture à caractère non traditionnel 6 ▪ Proportions harmonieuses selon les règles de l'art 41 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagement paysager de qualité 31 ▪ Aménagement paysager harmonieux 2 ▪ Couleurs harmonieuses entre elles et sobres 13 ▪ Dimensions modestes 7 ▪ Éléments architectoniques communs 12 ▪ Traitement particulier en termes de qualité et de quantité 6 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiment articulé 46 ▪ Cachet unique 34 ▪ Caractère architectural du bâtiment 29 ▪ Caractère champêtre 1, 18, 35 ▪ Caractère esthétique, décoratif et sobre 9 ▪ Caractère spécifique du milieu 4 ▪ Composante de premier plan 1 ▪ Image de permanence 28 ▪ Image distinctive de qualité 2 ▪ Intervention architecturale particulière 18 ▪ Mise en valeur de l'environnement public 3 ▪ Paysage champêtre 42, 19 ▪ Traitement homogène et intégré 26

* les chiffres mis en couleur réfèrent à la numérotation des critères de chaque PIIA (Annexe I)

Par ailleurs, sans toutefois savoir si une relation existe véritablement avec le précédent constat, la ville de Mont-Saint-Hilaire est la seule, parmi les trois à l'étude, à inclure des croquis pour préciser les intentions de son PIIA⁵¹ (figure 28). Néanmoins, signalons que ces croquis n'ont, pour la plupart, aucun lien direct avec les critères qui ont été déterminés comme présentant spécifiquement des « mots ou expressions au sens imprécis »⁵².

⁵¹ Voir Annexe II

⁵² Voir Annexe I



Figure 28
Croquis tirés du PIIA de Mont-Saint-Hilaire : traitement des fenêtres (gauche)
et des portes d'entrée (droite)

Par ailleurs, le statut discrétionnaire du PIIA nécessitant des procédures plus flexibles, la formulation de critères explicites se révèle être une tâche complexe (Laurin, 2003). En effet, les énoncés d'un PIIA doivent être compréhensibles et détaillés, afin de guider efficacement les concepteurs des projets sans les obliger à deviner la signification des mots utilisés (St-Amour & Lechasseur, 1998). Mais, ces critères doivent aussi laisser place à l'interprétation pour l'évaluation qu'en feront les acteurs municipaux aux étapes qui les concernent.

En fait, la principale distinction entre la flexibilité essentielle au pouvoir discrétionnaire et l'imprécision indésirable des critères du PIIA se situerait dans les mots choisis pour évoquer l'intention d'aménagement. Ainsi, un critère comme celui-ci présente une souplesse convenable dans la perspective de son évaluation par les acteurs municipaux :

« Les façades latérales donnant sur une rue, un parc, une aire tampon ou un passage piétonnier devraient être traitées comme une façade principale » (La Prairie, n°19).

À l'inverse, le critère qui suit présente une imprécision telle qu'il est difficile de discerner clairement l'intention de design implicite :

« Les équipements d'éclairage doivent avoir un caractère esthétique, décoratif et sobre » (Mont-Saint-Hilaire, n°10).

À plus forte raison, l'importance d'éviter les termes imprécis est justifiée par le fait qu'une telle utilisation pourrait transformer un pouvoir discrétionnaire en une interprétation arbitraire. Cette situation peu souhaitable entraîne des conséquences non négligeables pour la municipalité qui agit de la sorte :

« On aura évidemment intérêt à les préciser [les critères] afin d'éviter la mise de côté par voie judiciaire d'un règlement portant sur les PIIA en raison du caractère trop général de ces objectifs et critères. Un tribunal pourra, à notre avis, conclure qu'en transformant l'exercice d'une discrétion que le législateur a voulu «encadrée» en l'exercice d'une décision arbitraire, la municipalité se trouverait à agir de façon *ultra vires* des pouvoirs qui lui sont accordés en vertu de la loi » (Delorme, 1990 : 63).

Même si de telles procédures judiciaires sont, à notre connaissance, plutôt rares dans le contexte québécois⁵³, le risque, pour une municipalité élaborant des critères imprécis, n'en demeure pas moindre. De toute évidence, le niveau d'attention accordé à la précision des critères doit sans équivoque être hautement considéré afin d'éviter des complications du genre.

En somme, dans le contexte où les critères reconnus comme efficacement transposés sur le terrain ne présentent visiblement aucune déficience de formulation (figure 25, p.70), il s'avère important de considérer l'élaboration des critères de performance avec vigilance, notamment en ce qui a trait aux termes choisis. Autrement dit, l'essentiel du défi à relever réside dans la capacité de formuler des critères de PIIA à la fois dépourvus de toute ambiguïté et offrant la possibilité de mettre en œuvre plusieurs scénarios de design aisément transposables sur le terrain.

⁵³ À titre d'exemple, dans le cas opposant *Hoppenheim c. Ville de Montréal*, le jugement précise qu'« en l'absence de mauvaise foi ou d'abus de pouvoir, la cour n'intervient pas sur l'appréciation du projet par rapport aux objectifs et critères » (St-Amour & Lechasseur, 1998 : art.145.16)

4.4 Synthèse générale

Les trois principales étapes au cœur de cette analyse ont tenté de démontrer que la formulation même des critères d'un PIIA joue un rôle important dans l'efficacité de celui-ci. Autrement dit, nous nous sommes initialement demandé si *la portée opératoire d'un PIIA est explicitement reliée à la formulation et aux intentions contenues dans les critères de design qui le composent*. À cet effet, les résultats montrent que le type de critères utilisés et la façon dont ceux-ci sont formulés sont des facteurs importants à considérer pour la transposition efficace des énoncés sur le terrain.

D'abord, en réponse à la première question de recherche visant à savoir si *les villes sont portées à utiliser, dans leur PIIA, des critères normatifs ou des critères de performance*, nous pouvons affirmer qu'en dépit du fait que leur utilisation dans les PIIA soit clairement suggérée par de nombreux observateurs, les critères de performance ne sont pas employés de façon unanime et majoritaire dans les PIIA à l'étude. Parmi nos trois cas analysés, seul le PIIA de La Prairie s'accorde avec cette recommandation en présentant une forte majorité de critères de ce type à l'intérieur de son règlement.

Par ailleurs, des critères tirés des PIIA de Boucherville et de Mont-Saint-Hilaire ont démontré que les énoncés de type normatif présentent parfois un contenu reprenant des thèmes déjà évoqués dans le règlement de zonage. Ce constat vient sans aucun doute appuyer la recommandation précédemment énoncée suggérant que l'usage d'énoncés normatifs dans un PIIA ne soit pas nécessaire. En effet, bien souvent, les critères normatifs peuvent être transformés en critères de performance ou être évacués du PIIA afin d'être plutôt abordés par le biais d'un règlement de zonage.

Ensuite, en réponse à la question de recherche à savoir si *la formulation des critères permet de déceler explicitement les intentions d'aménagement sous-jacentes*, nous pouvons constater que dans la majorité des critères de PIIA évalués, ces intentions sont en effet clairement évoquées. Par ailleurs, il a été démontré que l'efficacité de la formulation des critères est fortement influencée par le type de critère utilisé à la base. En effet, bien que leur utilisation soit peu recommandée dans un PIIA, les critères normatifs se révèlent être plus aisés à formuler que les critères de performance qui, eux, prédisposent à une formulation déficiente. De plus, le lien entre la forte présence de

« mots ou expressions au sens imprécis » dans les critères de performance confirme aussi la tendance concernant la difficulté d'énoncer clairement les intentions de design dans ce type de critère.

Aussi, la question cherchant à expliciter *dans quelle mesure le projet construit respecte les intentions d'aménagement telles que formulées dans les critères de design* nous amène à répondre que dans la majorité des critères évalués, ces intentions sont efficacement traduites et donc « entièrement respectées » sur le terrain. Alors que ces critères sont, selon le cas, tant normatifs que de performance, à l'opposé, les énoncés « faiblement » ou « moyennement respectés » dans le milieu correspondent majoritairement à des critères de performance. De plus, un lien très clair a été démontré entre le fait qu'un critère « entièrement respecté » est aussi bien souvent correctement formulé. Inversement, les critères « moyennement respectés » équivalent en grande majorité à des critères souffrant de déficiences de formulation.

En somme, il a été démontré que la transposition des critères sur le terrain est fortement influencée tant par les types de critères utilisés que par la façon dont ceux-ci sont expressément formulés. Tous PIIA confondus, nous avons été en mesure de constater que les critères de performance sont :

- ceux qui présentent la plus forte proportion de lacunes dans leur formulation;
- ceux qui se révèlent être les moins clairement transposés sur le terrain.

À l'opposé, les critères normatifs forment, pour leur part, la majeure partie des énoncés ne présentant aucun problème de formulation et sont aussi parmi les plus « respectés » une fois sur le terrain. Il est donc possible que la formulation plus souple et plus ouverte des critères de performance soit plus difficile à traduire et donc, à percevoir sur le terrain.

De plus, un des trois PIIA à l'étude a permis de confirmer spécifiquement la tendance que nous venons de présenter. En effet, les résultats se dégageant du PIIA de La Prairie démontrent que celui-ci est en fait :

- le PIIA comptant la plus forte majorité de critères de performance;
- le PIIA où l'on a répertorié le plus grand nombre de critères présentant des lacunes de formulation;
- le PIIA où le degré de transposition des critères sur le terrain s'est avéré être le plus déficient.

Dans ce contexte, il apparaît évident que, bien qu'étant le seul des trois cas à avoir misé sur une majorité de critères de performance, les concepteurs du PIIA de La Prairie n'ont vraisemblablement pas été en mesure de formuler et de transposer efficacement ses énoncés. Aussi, le grand nombre de critères présentant des déficiences, notamment au niveau de la longueur et de la précision des énoncés, porte à croire que La Prairie aurait gagné à mettre l'accent sur la qualité des critères de son PIIA plutôt que sur leur quantité. Concrètement, à l'aide de procédés innovateurs comme les croquis utilisés dans le PIIA de Mont-Saint-Hilaire, les critères composant le PIIA de La Prairie mériteraient donc d'être bonifiés.

Le constat global est clair : le PIIA est un outil bien loin d'être utilisé et appliqué de façon similaire entre les municipalités, et ce, même sur des territoires apparemment comparables.

En effet, face aux résultats obtenus, il apparaît évident que les villes méconnaissent la véritable portée opératoire offerte par le PIIA comme outil de planification ou de négociation. Entre autres, l'utilité maintes fois recommandée des critères de performance à l'intérieur d'un outil discrétionnaire tel que le PIIA gagnerait à être davantage mise en oeuvre. De plus, le manque flagrant de documentation à l'égard des « bonnes pratiques » de PIIA et les écarts marquants entre les résultats des trois PIIA étudiés prouvent qu'il est plus que jamais nécessaire d'initier des démarches afin de guider les municipalités dans l'application d'un tel outil.

Conclusion

La démarche exploratoire constituant la base de ce mémoire visait, de façon générale, à mieux comprendre et à évaluer la performance d'un PIIA dans le cas précis des quartiers résidentiels en périphérie montréalaise. En nous penchant plus spécifiquement sur les critères de design composant le PIIA, nous avons d'abord cherché à évaluer *en quoi les villes sont portées à utiliser, dans leur PIIA, des critères normatifs ou des critères de performance*. Par la suite, nous avons procédé à une analyse formelle des énoncés de chaque PIIA afin de découvrir si *la formulation des critères permet de déceler explicitement les intentions d'aménagement sous-jacentes*. Enfin, en combinant les deux premières étapes de l'analyse, nous avons transposé les critères des PIIA dans leur milieu respectif afin de déterminer *dans quelle mesure le projet construit respecte les intentions d'aménagement telles que formulées dans les critères de design*.

Bien entendu, plusieurs constats ont été dégagés à chacune des trois étapes composant la recherche. D'abord, il a été démontré que les villes utilisent de façon variable les critères normatifs et les critères de performance dans le corpus de leur PIIA. Alors qu'une majorité de critères de performance n'a été répertoriée que dans un seul des trois cas à l'étude, les deux autres, pour leur part, répartissent de façon égale les deux types d'énoncé.

Ensuite, nous avons pu constater que les critères composant les PIIA analysés ont, pour la plupart, une formulation ne révélant aucune lacune. Dans les critères qui n'ont pas été reconnus comme tels, les principales déficiences observées concernaient surtout la présence de termes imprécis et la formulation inutilement complexe des énoncés. En outre, les critères de performance ont été identifiés comme étant les plus nombreux parmi les critères présentant des lacunes de formulation.

Aussi, plusieurs critères des PIIA à l'étude ont montré que leur transposition sur le terrain a été faite de façon efficace et marquée. À l'inverse, les critères dont les intentions ont été moins bien respectées dans le milieu ont été reconnus comme souffrant généralement d'une formulation déficiente et sont, règle générale, des critères de performance.

D'autre part, une forte proportion des critères efficacement transposés concerne spécifiquement les énoncés relatifs au cadre bâti. En effet, les intentions de design ressortant des critères les mieux transposés sur le terrain portent notamment sur la question de l'architecture, de la volumétrie ou des matériaux employés dans les projets. Ces intentions sont effectivement plus facilement traduites sur le terrain que celles se dégageant des critères relatifs aux aménagements extérieurs.

Ceci étant dit, les résultats issus de notre analyse font ressortir sans équivoque la nécessité de considérer la formulation des critères de PIIA comme primordiale. Alors que d'aucuns pourraient considérer l'élaboration et l'écriture de ces critères comme un exercice plutôt simple et aléatoire, la variation marquée des résultats obtenus dans la présente recherche prouve le contraire. En effet, le degré de précision à attribuer aux critères – à plus forte raison s'ils sont « de performance » – et le choix des mots à employer afin d'illustrer clairement l'intention d'aménagement sous-jacente sont à prendre en considération.

En fait, nous supposons que les villes, comme Boucherville et Mont-Saint-Hilaire, qui se tournent plus facilement vers les critères normatifs le font, entre autres, parce que ceux-ci sont à la fois plus faciles à formuler et plus susceptibles d'être mieux transposés dans le milieu. Par ailleurs, il n'en demeure pas moins que dans la définition même du PIIA en tant qu'outil discrétionnaire, les villes gagneraient à maximiser l'utilisation de critères de performance. Car lorsque bien formulés, les critères de performance offrent une plus grande flexibilité que même le meilleur des critères normatifs n'arriverait point à générer.

Face à cette situation, un meilleur encadrement s'avère impératif afin d'accompagner les municipalités dans l'élaboration de leur PIIA. Concrètement, cette aide doit d'abord et avant tout prendre une forme documentaire. En effet, il est plus que jamais nécessaire d'élaborer un guide explicatif des pratiques entourant la mise en oeuvre d'un PIIA en

milieu urbain⁵⁴. Un tel document servirait, d'une part à faire en sorte que les villes puissent opter pour un PIIA composé de critères de performance plutôt que de critères normatifs. Mais ce guide pourrait surtout être utile dans la perspective où l'utilisation des critères de performance n'exposerait pas la municipalité aux pièges de formulation ou aux difficultés de transposition sur le terrain fréquemment observées pour ce type d'énoncé.

Par ailleurs, des études de caractérisation des paysages⁵⁵ seraient sans aucun doute des outils à prôner comme condition préalable à l'élaboration des PIIA. Comme l'a fait Mont-Saint-Hilaire afin de déterminer les attributs architecturaux du Village de la Gare, il peut être avantageux, pour une ville qui souhaite renforcer son identité et obtenir un cadre bâti de qualité, d'inventorier les caractéristiques propres à son territoire. Une telle étude permet de dégager des dénominateurs communs (ex. : lotissement d'origine, dominances des styles architecturaux, spécificités dans la végétation) et, par le fait même, peut aider une municipalité à élaborer une réglementation plus représentative des valeurs collectives propres à son territoire.

Autrement dit, les municipalités qui décident de tirer profit d'un PIIA doivent le faire en gardant en tête la notion de milieux de vie. En effet, les possibilités offertes par cet outil discrétionnaire dépassent largement la simple spécification de matériaux ou de hauteurs souhaitées. Les « nouvelles » valeurs urbaines que sont la qualité du cadre de vie, de l'environnement et du milieu social peuvent de toute évidence être intégrées à un outil aussi flexible que le PIIA. Concrètement, la prise en compte de percées visuelles remarquables, la mise en place d'équipements écologiques, l'implantation d'équipements prônant le transport actif et l'aménagement de places publiques sont parmi ces intentions

⁵⁴ Le dernier guide explicatif du genre remonte à 1994 (Ministère des Affaires municipales, 1994).

⁵⁵ L'étude typomorphologique de l'arrondissement montréalais du Plateau-Mont-Royal est un exemple intéressant de démarche de caractérisation des paysages. En effet, cette étude :

« [...] découpe le territoire en unités paysagères et caractérise le cadre bâti sur le plan urbain et architectural à partir d'une lecture globale qui intègre toutes les facettes du développement des quartiers : les tracés fondateurs, l'implantation des premières industries et institutions, l'établissement des populations, l'évolution des types de bâtiments, la présence des activités commerciales, l'aménagement des lieux publics. Au terme de l'exercice, le territoire était découpé en 5 aires et 53 unités de paysage. Aussi, un projet de règlement tenant compte des attributs culturels, urbains et architecturaux des différents quartiers du Plateau venait modifier le Règlement d'urbanisme et créer un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) appliqué à l'ensemble du territoire de l'arrondissement » (Ville de Montréal, 2006).

innovatrices possiblement traduisibles par le biais d'un PIIA. Or, dans les trois cas à l'étude, cette recherche de nouveauté n'a vraisemblablement pas été au cœur des intentions du PIIA, ceux-ci s'étant globalement contentés de traiter de l'architecture et des aménagements extérieurs des projets.

Par ailleurs, la qualité des critères et des thèmes composant un PIIA ne sont pas pour autant le gage de réussite de celui-ci. En effet, encore faut-il que la ville ait aussi la volonté politique et urbanistique d'utiliser le PIIA non pas comme un outil visant à contrôler, mais plutôt à encadrer les projets. En effet, la flexibilité du PIIA doit être questionnée selon l'objectif recherché par la municipalité. En d'autres mots, il est essentiel, pour une ville, de d'abord déterminer si l'image de marque et la signature visuelle souhaitée pour le territoire reposent sur la diversité ou sur l'homogénéité du cadre bâti. Dans le premier cas, il est clair que le PIIA doit miser sur la présence de critères de performance et sur des critères à formulation ouverte, générant ainsi une multiplicité de scénarios. Dans la situation inverse, le PIIA se résumerait à un simple complément du règlement de zonage, optant plutôt pour des critères normatifs et des scénarios de design dirigés vers des intentions précises.

En ce sens, les projets inspirés du Nouvel Urbanisme sont souvent cités comme des quartiers où l'encadrement du développement s'est fait avec succès. Certes, ce courant prône des valeurs urbanistiques éprouvées (ex. : qualité de vie des résidents, esprit de communauté, retour aux valeurs traditionnelles). Mais le contrôle très strict des aménagements, par le biais de chartes et de codes, n'encourage pas toujours pour autant la flexibilité des scénarios de design possibles. L'exemple du quartier Bois-Franc, dans l'arrondissement montréalais de St-Laurent, illustre bien cette « hétérogénéité contrôlée » rappelant, en quelque sorte, les formes urbaines hautement codifiées des premières banlieues nord-américaines. Autrement dit, il est nécessaire, pour une municipalité, d'aller au-delà des simples valeurs urbanistiques et de se doter d'outils, comme le PIIA, pouvant à la fois soutenir des intentions précises tout en s'assurant que celles-ci génèrent des aménagements diversifiés et identitaires au milieu.

En somme, l'aspect original et innovateur de ce mémoire soulève les multiples problématiques issues de l'orientation nouvellement donnée à la pratique d'urbanisme actuelle. Il n'est pas vain d'insister ici sur le fait que le temps est venu d'évaluer les transformations qu'ont subies les outils urbanistiques utilisés par la plupart des villes

québécoises. Il apparaît plus que jamais pertinent d'initier des études novatrices, comme celle-ci, afin d'évaluer si les résultats anticipés se sont bel et bien matérialisés.

Enfin, ce mémoire relève d'une démarche exploratoire dans la mesure où il ne saurait répondre à toutes les questions soulevées par l'utilisation que font les villes de l'outil PIIA. En ce sens, plusieurs pistes de recherche restent à explorer, le PIIA étant un outil urbanistique encore relativement jeune.

Il serait pertinent, entre autres, d'effectuer un inventaire des nombreuses valeurs et intentions transmises dans les PIIA afin de mieux comprendre les buts recherchés par les municipalités utilisant cet outil. De plus, une recherche qui porterait sur les visions tantôt partagées, tantôt divergentes entre les municipalités, les promoteurs et les citoyens à propos du PIIA permettrait, sans aucun doute, d'établir les bases nécessaires à une meilleure négociation entre ces acteurs. Aussi, la pertinence d'instaurer des mécanismes de suivi (audits) afin d'évaluer la performance de l'outil PIIA mériterait d'être documentée pour vérifier si de telles procédures pourraient être appliquées au contexte urbanistique québécois⁵⁶. Enfin, il serait intéressant de voir dans quelle mesure le PIIA vient compléter les autres outils réglementaires (ex. : le plan d'aménagement d'ensemble (PAE)) dans le cas précis des quartiers résidentiels. Ce type de recherche permettrait aux municipalités d'avoir une vision d'ensemble des nombreux outils mis à leur disposition pour éventuellement en arriver à un meilleur contrôle du développement sur leur territoire.

⁵⁶ À titre d'exemple intéressant, au Royaume-Uni, la *Commission for Architecture and the Built Environment* (CABE) a développé une expertise originale et innovatrice avec la mise en place d'audits et de méthodes d'accompagnement aidant les concepteurs et décideurs à développer des projets d'architecture et de design urbain. (www.cabe.org.uk)

Bibliographie

BEAULIEU, Berthier (dir.) (1995) *L'arpenteur-géomètre et les pouvoirs municipaux en aménagement du territoire et en urbanisme*. Montréal : Éditions Yvon Blais, 450 p.

BEAUREGARD, Robert A. (2002) «New Urbanism: Ambiguous Certainties», *Journal of Architectural and Planning Research*, 19(3), pp.181-194

BELGUE, David (2000) « L'influence du Comité consultatif d'urbanisme sur l'évolution du paysage », *Revue québécoise d'urbanisme*. Septembre 2000, pp.4-6

BERGERON, Bruno (2002) « Création d'un centre-ville en banlieue — Secteur Harmonie, arrondissement de Boucherville de la Ville de Longueuil », *Urbanité*, novembre 2002, pp.24-26

BLARY, Réjane (1993) « Un zonage à la recherche d'innovation », *Trames*, no.8, pp.141-149

CALTHORPE, Peter (1993) *The Next American Metropolis - Ecology, Community, and the American Dream*. New York: Princeton Architectural Press, 175 p.

CARON, Alain (dir.) (2006) « La prise de décision en urbanisme . Direction de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, Ministère des Affaires municipales [En ligne] http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_avan.asp (page consultée le 16 mars 2006)

CHARLES, Réjane (1974) *Le zonage au Québec — Un mort en sursis*. Montréal : Presses de l'Université de Montréal, 171 p.

DANIELS, Tom (1999) *When City and Country Collide*. Washington : Island Press, 363 p.

DARCHEN, Sébastien (2004) « Le Nouvel Urbanisme et la promotion de la « nouvelle banlieue » : le cas du projet Bois-Franc à Saint-Laurent », acte du colloque ACFAS, (Montréal, 12-13 mai 2004) [En ligne] http://www.vrm.ca/documents/ACFAS04_DARCHEN2.pdf (page consultée le 3 octobre 2004)

- DELORME, Michel (1990) « Les plans d'aménagement d'ensemble et les plans d'implantation et d'intégration architecturale », in BARREAU DU QUÉBEC (1990) *Développements récents en droit municipal*. Cowansville : Éditions Yvon Blais, pp.51-66
- DEUT - DÉPARTEMENT D'ÉTUDES URBAINES ET TOURISTIQUES (2006) *URBA TOD — Colloque spécialisé*, guide du participant, (Montréal, 2 novembre 2006), Montréal : UQAM
- DUANY, Andres et Elizabeth PLATER-ZYBERK (2000) *Suburban Nation, The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*, NY: North Point Press, 289 p.
- DUERKSEN, Christopher et Matthew GOEBEL (2000) *Aesthetics, Community Character, and the Law*. APA Planning Advisory Service, 154 p.
- DUFOUR, Marie-Claude et Gilles SIMARD (1998) *Étude exploratoire des positions différenciées d'intervenants municipaux face à l'étalement urbain*, École des sciences de la gestion, Chaire UQAM-SITQ Immobilier. Montréal : UQAM, 64 p.
- DUTTON, John (2000) *New American Urbanism - Re-forming the Suburban Metropolis*. Milan : Skira Architecture Library, 223 p.
- FISCHLER, Raphaël (2003) « Vers un nouvel urbanisme pour de nouveaux quartiers : revue des nouveaux courants nord-américains en urbanisme et aménagement et de leurs possibilités d'application à Montréal », Service du Développement économique et urbain, Office de l'habitation, Ville de Montréal [En ligne] http://www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/connexes/etude_nouvel_urbanisme.pdf (page consultée le 4 octobre 2005)
- FORTIN, Andrée, Carole DESPRÉS et Geneviève VACHON (2002) *La banlieue revisitée*. Québec : Nota Bene, 302 p.
- FRIEDMAN, Avi (dir.) (1996) *Aménager la banlieue en évolution*. Montréal : Université McGill, 99 p.
- GENOIS, Amélie et Pierre BARIL (2000) « Aménagement et urbanisme au Québec : un peu d'histoire », *Municipalité*, décembre-janvier 2000, pp.9-11
- GIROUX, Lorne (2005) « Les pouvoirs municipaux en matière d'urbanisme », in Barreau du Québec (2005) *Droit public et administratif*. Collection de droit 2005-2006, vol.7. Cowansville, Québec : Éditions Y. Blais, pp.359-430
- HARRIS, Richard et Peter J. LARKHAM (1999) *Changing Suburbs: Foundation, Form and Function*. New York : Routledge, 280 p.

JONES, Robert A. (2001) « Design Communication and Aesthetic Control: Architects, Planners, and Design Review », *Journal of Architectural and Planning Research*, 18(1), pp.23-37

LALONDE, Marc (2004) « Les plans d'implantation et d'intégration architecturale : quinze ans plus tard », in BARREAU DU QUÉBEC (2004) *Développements récents en droit municipal*. Volume 203, Cowansville : Éditions Yvon Blais, pp.91-114

LAURIN, Pierre (2003) *Les pouvoirs municipaux relatifs aux dérogations mineures et aux plans d'implantation et d'intégration architecturale*, acte du Congrès annuel du Barreau du Québec (Bécancour, Québec, 15 mars 2002) [En ligne]
<http://www.barreau.qc.ca/congres/2003/pdf/Laurin.pdf> (page consultée le 23 avril 2006)

LECHASSEUR, Marc-André (2000) « Les règlements à caractère discrétionnaire en vertu de la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme* », *Colloque La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme : les premiers vingt ans : un bilan du droit positif*. Collection Revue de Droit Université de Sherbrooke, 31 (1-2), pp.203-265

LESSARD, Marie (1995) « Le comité consultatif d'urbanisme et l'évaluation des projets d'aménagement », *Municipalité*, octobre-novembre 1995, pp.19-21

MARQUIS, Geneviève, Marie LESSARD et Sylvain PAQUETTE (2006) « Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) : potentiel et usage dans le développement des nouveaux quartiers résidentiels périurbains ». Actes du 74ème colloque de l'ACFAS, (16 et 17 mai 2006, Université McGill), [En ligne]
http://www.vrm.ca/documents/Paysage_Marquis.pdf (page consultée le 14 janvier 2007)

MASSICOTTE, Louis, Alain CARON et Clothilde DUPUIS (2000) « L'aménagement au Québec — Trois chantiers pour l'avenir pour l'avenir », *Municipalités*, décembre-janvier 2000, pp.21-22

MERLIN, Pierre et Françoise CHOAY (1996) *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. 2e édition, Paris : Presses universitaires de France, 863 p.

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES (1989a) *Les plans d'aménagement d'ensemble*, collection Aménagement et Urbanisme, Québec

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES (1990b) *Comité consultatif d'urbanisme : Sa formation, Son fonctionnement*. Feuillet no 2, Québec [En ligne]
http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/comite_consultatif_no_2.pdf
(page consultée le 27 mars 2006)

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES (1994a) *Les orientations du gouvernement en matière de développement du territoire*, Québec [En ligne]
http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/oram_amen_concerte.pdf
(page consultée le 20 février 2005)

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES (1994b) *Les plans d'implantation et d'intégration architecturale — guide explicatif*, Québec : Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, 36 p.

MUNOZ, Francesc (2004) « La ville multipliée, métropole des territoriants » in CHALAS, Yves (dir.) (2004) *L'imaginaire aménageur en mutation — Cadres et référents nouveaux de la pensée et de l'action urbanistique*. Paris : L'Harmattan, pp.85-100

NASAR, Jack L. et Peg GRANNIS (1999) « Design Review Reviewed - Administrative versus Discretionary Methods », *APA Journal*, automne 65 (4), pp.424-433

NEW URBANISM.ORG (2007) « *Principles of New Urbanism* » in NewUrbanism.org [En ligne] <http://newurbanism.org/newurbanism/principles.html> (page consultée le 27 février 2007)

NEW URBAN NEWS (2001) *New Urbanism: Comprehensive Report & Best Practices Guide*. Deuxième édition, NY : New Urban Publications

PAQUETTE, Sylvain et Philippe POULLAOUEC-GONIDEC (2005) « Paysages urbains : Montréal et sa périphérie » in POULLAOUEC-GONIDEC, Philippe, Gérald DOMON et Sylvain PAQUETTE (2005) *Paysages en perspectives*. Montréal : Presses de l'Université de Montréal. pp.318-351

PUNTER, John (1999) *Design Guidelines in American Cities: a Review of Design Policies and Guidance in Five West Coast Cities*. Liverpool : Liverpool University Press, 230 p.

ROY, Simon N. (2003) « L'étude de cas », in GAUTHIER, Benoît (dir.) (2003) *Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données*, 4e édition, Sillery : Les Presses de l'Université du Québec, pp.159-184

SCHEER, Brenda (1994) « Introduction : The Debate on Design Review », in SCHEER, Brenda C. et Wolfgang F.E. PREISER (1994) *Design Review : Challenging Urban Aesthetic Control*. New York : Chapman & Hall, pp.1-10.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT — SCHL (2006) *Construction résidentielle — Mises en chantier, achevements, logements en construction, logements achevés récemment et non écoulés 2005*. avril 2006, Ottawa : SCHL

ST-AMOUR, Jean-Pierre (1994b) « Les plans d'implantation et d'intégration architecturale (2e partie) », *Bulletin de droit municipal*, vol.1 (no.8), pp.86-89.

ST-AMOUR, Jean-Pierre (2006) *Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec*. Cowansville : Éditions Y. Blais, 761 p.

ST-AMOUR, Jean-Pierre et Marc-André LECHASSEUR (1998) *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée*. Cowansville : Éditions Y. Blais

STATISTIQUES CANADA (2007) *L'étalement urbain dans les six plus grands centres métropolitains du Canada* [En ligne]
<http://www12.statcan.ca/francais/census06/analysis/popdwell/Subprov5.cfm>
(page consultée le 20 août 2007)

THÉRIAULT, Daniel (1994) *Évaluation d'un projet de réglementation municipale et ses effets sur les aspects visuels du paysage : le cas de Frelighsburg*. Mémoire de maîtrise, Montréal : Université de Montréal, 142 p.

TRÉPANIÉ, Marie-Odile (2000) « Le nouvel urbanisme doit mieux intégrer les gens, les activités et les équipements », *Municipalités*, déc.-jan. 2000, pp.12-15

TRÉPANIÉ, Marie-Odile (2004) « Le cadre juridique de l'urbanisme québécois en mouvement : 1961-2001 », in BEAUDET, Gérard (dir.) (2004) *L'Institut d'urbanisme 1961-2001, Un urbanisme ouvert sur le monde*, TRAMES, Montréal : Université de Montréal, pp.59-72

VILLE DE BOUCHERVILLE (2004) *Règlement sur les PIIA no BO2004-04*, Direction du développement urbain

VILLE DE LA PRAIRIE (1997) *Projet de règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale*, Service du génie et de l'urbanisme

VILLE DE MONTRÉAL. *Site de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal - Étude typomorphologique*, [En ligne].
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/url/page/arr_pla_fr/rep_vie_quartier/rep_urbanisme/etu_de_typomorphologique
(page consultée le 29 avril 2007)

VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE (1991) *Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la ville de Mont-Saint-Hilaire, règlement no 847*, Service de l'urbanisme

Annexe I - Grilles d'analyse

Boucherville

La Prairie

Mont-Saint-Hilaire

Ville: Boucherville
 Quartier: Secteur Harmonie

No*	CRITÈRES du PIA	Types					Formulation					Transposition			Commentaires	
		Critères normatifs	Critères de performance	Formulation trop longue	Formulation qui manque de clarté	Mots ou expressions au sens imprécis	Plus d'un concept dans l'énoncé	Aucun problème de formulation	Faiblement respecté	Moyennement respecté	Entièrement respecté	0	1	2		
Aménagement extérieur, espaces verts et stationnements																
1	Le nivellement de terrain doit avoir une légère surélévation par rapport au niveau de la rue;	X					X							X		
2	La construction de murets, pour agencer les niveaux de terrain entre les unités d'habitations, n'est pas souhaitable.	X												X		
3	Les entrées charrenières doubles ne sont pas favorisées.	X												X		Quelques entrées charrenières sont doubles
Architecture, volumétrie et matériaux																
4	Entre les divers ensembles architecturaux, les changements de volume, principalement en ce qui concerne la hauteur des bâtiments et d'architecture, seront transitoires (non brusques);		X													
5	Un maximum de deux (2) mètres est requis entre les hauteurs de toit;	X														
6	Les formes et les matériaux de toiture à caractère non traditionnel ne sont pas souhaitables;	X														
7	Les jeux de toit sont favorisés par des éléments, tels que des lucarnes, des pentes et des hauteurs de toitures variables;	X														
8	La masse de la toiture ne peut dominer la composition de la volumétrie du bâtiment;	X														
9	Le bardeau d'asphalte devra être utilisé comme revêtement de toiture en pente pour les bâtiments d'habitation de trois (3) étages ou moins;	X														
10	Les pentes de toit (2 ou 4 versants) ne devront pas présenter de variations trop marquées afin de faciliter l'agencement des bâtiments;	X														
11	Les pentes de toit principal seront préférablement au minimum 4 :12 et au maximum 12 :12	X														
12	Il n'est pas souhaitable d'avoir le même modèle sur deux lots consécutifs. Un intervalle d'un lot, au minimum, devra être respecté, et ce, dans les deux directions;	X														
13	Les deux unités devront, de plus, présenter des différences significatives dans l'articulation des façades, l'ornementation, l'appareillage et la couleur des matériaux;	X														

Ville: Boucherville
 Quartier: Secteur Harmonie

No*	CRITÈRES du PIA	Formulation					Mots / expressions imprécis			Transposition			Commentaires
		Types	Formulation	Formulation qui manque de clarté	Mots ou expressions au sens imprécis	Plus d'un concept dans l'énoncé	Aucun problème de formulation	Faiblement respecté	Moyennement respecté	Entièrement respecté	Commentaires		
	Les modèles d'habitation devront présenter une ressemblance entre les éléments suivants												
14	* Style architectural.	X	X	X							X		
15	* Façade (hauteur, largeur, alignement et niveaux).	X				X					X		
16	* Toiture (forme et pente).	X				X					X		
17	* Fenestration.	X		X							X		
18	* Ornementation	X	X	X							X		Difficile à évaluer étant donné la grande variété d'ornementations. Mais il est possible de dire que dans la plupart des cas, les styles des ornements sont similaires.
	L'ensemble des modèles d'habitation devra s'apparenter à l'intérieur d'une gamme d'éléments.												
19	* Matériaux et couleurs de revêtement de façade.	X									X		
20	* Matériaux et couleurs de revêtement de toiture.	X									X		
21	* Détails architecturaux (porche, balcon, galerie, baie vitrée, etc.).	X									X		Difficile à évaluer étant donné la grande variété d'ornementations. Mais il est possible de dire que dans la plupart des cas, les styles des ornements sont similaires.
22	* Appareillage des matériaux	X									X		
23	Les façades doivent être modulées par des décrochés, des projections, des détails architecturaux ou par le traitement des ouvertures.	X									X		
24	Les modulations des façades qui donnent sur une voie publique ne devraient pas empêcher la visibilité de l'entrée principale de la façade.	X									X		
25	La façade latérale des bâtiments situés à l'angle de deux rues doit recevoir le même traitement architectural que la façade principale, notamment en ce qui concerne les matériaux, les ouvertures et leur disposition, sauf pour les éléments en porte-à-faux ou en retrait.	X	X	X							X		Façades en coin de rues sont bien animées, avec fenestration et souvent avec baies vitrées. Mais utilisation du parement de bois / aluminium qui donne un effet "façade latérale" assuré.
26	Le niveau du seuil de la porte d'entrée ne peut être inférieur à cinquante (50) centimètres ou supérieur à un mètre et demi (1,5) au-dessus du niveau de la rue.	X									X		
27	Les matériaux de revêtement de façade ne devraient pas avoir plus de deux (2) couleurs principales différentes.	X									X		
28	L'utilisation d'une seule couleur par matériau est préférable.	X									X		
29	Il est souhaitable que la brique soit de matière naturelle et que les teintes s'intégrant visuellement aux couleurs terre.	X			X						X		
30	Il est préférable que la brique ne soit pas recouverte d'aucun vernis, glaçage ou peinture.	X									X		

Ville: Boucherville
 Quartier: Secteur Harmonie

N°	CRITÈRES du PIA	Types				Formulation				Meis / expressions imprécis			Transposition			Commentaires	
		Critères normative	Critères de performance	Formulation trop longue	Formulation qui manque de clarté	Mots ou expressions au sens imprécis	Plus d'un concept dans l'énoncé	Aucun problème de formulation	Faiblement respecté	Moyennement respecté	Entièrement respecté	À partir de quel moment une couleur devient-elle discrète ?	Faiblement respecté	Moyennement respecté	Entièrement respecté		
31	D'autres couleurs d'accent peuvent être utilisées pour des détails architecturaux, tels que portes, cadres de fenêtres, balcons, escaliers, corniches, bandeaux, etc. dans la mesure où ces couleurs restent discrètes par rapport aux couleurs principales.	X	X		X	X									X		
32	Les gouttières (si elles sont requises) seront prépeintes.	X													X		
33	Les pentes de toits principaux seront préféablement au minimum 4:12 et au maximum 12:12.	X													X		
34	Les éléments de mécanique (grilles de ventilation, coils de cygne) devront être dissimulés ou intégrés à l'architecture.	X	X												X		
35	Les cheminées préfabriquées devront être recouvertes d'un matériau utilisé pour le bâtiment sans excéder quarante (40) centimètres de hauteur par rapport au couronnement de la cheminée.	X			X										X		
36	Les proportions de la fenestration principale devront être verticales ou carrées.	X													X		
37	La fenestration décorative pourrait se démarquer des autres par sa forme particulière (circulaire, hexagonale ou ovale).		X												X		
38	Les formes et les matériaux de fenestration non résidentielle ne sont pas souhaitables (ex. mur rideau, verre réfléchissant, verre teinté, etc.).		X												X		
39	Les couleurs d'accent autres que celles spécifiées pour les façades et toitures peuvent être utilisées pour les portes et les fenêtres, dans la mesure où ces couleurs restent discrètes par rapport aux couleurs principales.		X			X									X		
40	Il est préférable d'utiliser des éléments architecturaux, tels que les porches, les galeries, les pignons, les fenêtres en saillie, les balcons, etc.		X												X		
41	Les détails architecturaux qui composent un élément particulier, tels qu'un porche, une galerie ou un balcon, devront présenter des proportions harmonieuses, selon les règles de l'art.		X			X									X		
	Les matériaux recommandés pour les colonnes, piliers et arches sont																
42	* la brique.	X													X		
43	* la pierre.	X													X		
44	* le module de béton imitant la pierre.	X													X		
45	* l'aluminium prépeint	X													X		
	Les matériaux recommandés pour les planchers des balcons, galeries et porches sont:																
46	* le bois.	X													X		
47	* le béton.	X													X		

Ville: Boucherville
Quartier: Secteur Harmonie

No°	CRITÈRES du PIAA	Types					Formulation					Mots / expressions imprécis			Transposition			Commentaires	
		Critères normatifs	Critères de performance	Formulation trop longue	Formulation qui manque de clarté	Mots ou expressions au sens imprécis	Plus d'un concept dans l'énoncé	Aucun problème de formulation	Faiblement respecté	Moyennement respecté	Entièrement respecté	0	9	48					
48	Il est préférable de choisir le même type de composition de maçonnerie, une gamme de couleurs dans la même tonalité et le même type d'appareillage des matériaux. Les éléments de maçonnerie doivent être du même matériau.	X	X	X	X	X	X	X	X	X									
49	La brique, la pierre naturelle ou taillée et le module de béton imitant la pierre taillée doivent être privilégiés comme matériau principal.	X					X												
50	La brique doit dominer le revêtement de la façade principale.	X																	
51	Les insertions de pierre ou de modules de béton dont le traitement s'apparente à celui de la pierre taillée sont recommandées à des fins d'ornementation.	X																	
52	Le changement dans l'appareillage de la brique pour des fins d'ornementation est fortement suggéré.		X																
53	Les parements de bois, d'aluminium et de crépi sont utilisés comme matériaux secondaires et ne sont souhaitables que s'ils confèrent un cachet particulier à l'ensemble ou qu'ils soulignent des détails architecturaux (porche, corniche, baie, etc.) et que s'ils sont utilisés en partie sur les façades latérales et arrière ne donnant pas sur une rue.	X	X	X	X	X	X	X	X										
54	Les parements de bois et d'aluminium seront posés horizontalement.	X																	
55	Le nombre de matériaux principaux de revêtement extérieur est limité à deux (2):	X																	
56	Le changement de matériaux doit être souligné par un mur mitoyen, une corniche, une projection, un retrait ou par un traitement architectural important.	X	X																
57	Les modulations de la façade par des avancées et des retraits doivent être soulignées par un agencement particulier du ou des matériaux de revêtement.	X	X																
58	Le revêtement extérieur du bâtiment sera composé de briques pour un minimum de cinquante (50) pour cent de l'ensemble des façades du bâtiment. Deux (2) matériaux principaux de revêtement sont autorisés sur l'ensemble des façades.	X																	
59	Les habitations auront préférentiellement un garage. Il sera de préférence en recul par rapport à l'alignement de la façade principale ou dans une avancée d'un maximum d'un mètre et demi (1,5) de la façade et devra être intégré au corps principal de l'habitation.	X	X	X	X	X	X	X	X										
60	Il doit y avoir un élément d'architecture significatif qui soit en avancée par rapport à la façade du garage (ex : porche d'entrée, partie significative du bâtiment).	X																	
		27	30	4	6	8	7	38											

Ville: **Boucherville**
 Quartier: **Secteur Harmonie**

No	CRITÈRES du P.I.A	Formulation					Mots / expressions imprécis			Transposition			Commentaires
		Types	Formulation trop longue	Formulation qui manque de clarté	Mots ou expressions au sens imprécis	Plus d'un concept dans l'énoncé	Aucun problème de formulation	Faiblement respecté	Moyennement respecté	Enièrement respecté			
61	Loisement, implantation et types de bâti Les habitations devront avoir sensiblement la même marge de recul avec une variation d'environ un mètre et demi (1.5);	X				X				X			
62	Prévoir une bonne localisation des pièces de jour du bon côté des lois	X			X								
63	Les garages seront localisés préférentiellement sur les côtés est ou nord des habitations;	X				X							
64	La marge latérale minimale de chaque habitation devra se trouver du côté nord ou est	X				X							
65	La façade latérale du bâtiment dominant sur la voie publique devra être traitée de la même façon que la façade principale	X			X					X			Sur les façades latérales, on utilise le plupart du temps du déclin horizontal alors qu'on n'en voit jamais en façade avant
		3	2	0	0	2	0	3		0	1	4	
		32	33	4	6	10	7	44		0	11	54	

* La numérotation des critères n'est, pas la numérotation officielle utilisée par le règlement de P. I. A. mais plutôt, une numérotation fictive visant seulement à établir des repères dans la liste.

Ville: La Prairie
Quartier: Grand Boisé

No	CRITÈRES du PIA	Formulation					Mots / expressions imprécis					Transposition			Commentaires		
		Types	Formulation trop longue	Formulation qui manque de clarté	Mots ou expressions au sens imprécis	Plus d'un concept dans l'énoncé	Aucun problème de formulation	Faiblement respecté	Moyennement respecté	Entièrement respecté	0	1	2	3		4	
Aménagement extérieur, espaces verts et stationnement																	
1	L'implantation de tout bâtiment devrait privilégier dans la mesure du possible la sauvegarde de la végétation de qualité existante;	X				X									X		
2	Les espaces libres dans les cours devraient faire l'objet d'un aménagement paysager harmonieux comportant une variété de végétaux, auxquels pourraient s'ajouter des matériaux, inerts complémentaires;	X		X	X	X									X		Aménagements paysagers présents mais pas toujours nécessairement abondants ou de qualité
3	Dans la mesure du possible, le niveau naturel du terrain autour des arbres devrait être conservé en limitant le remblai ou en prévoyant la protection des arbres par l'aménagement de dépressions dans le niveau du terrain;	X	X												X		
4	Lorsque la situation l'exige, l'aménagement paysager devrait prévoir des mesures de stabilisation pour limiter l'érosion et l'effritement du sol;	X				X									X		
5	Le modelage du terrain devrait permettre un drainage adéquat vers le domaine public;	X				X									X		
6	La cour avant devrait faire l'objet d'un traitement particulier en termes de qualité et de quantité de la végétation. De plus, les entrées des bâtiments devraient être encadrées par des aménagements destinés à les mettre davantage en valeur;	X	X	X	X	X									X		Aménagements paysagers présents mais pas nécessairement toujours abondant ou de qualité
7	Les clôtures, murets et autres constructions intégrées à l'aménagement paysager devraient être de dimensions modestes;	X				X									X		Nombreuses clôtures à maille métallique (Frost) et souvent aucune végétation pour en diminuer l'impact visuel
8	La topographie et la végétation devraient être adaptées afin de dissimuler le plus possible les structures de support et les fils électriques d'un corridor de transport d'énergie;	X				X									X		
9	Les parcs et espaces verts devraient être plantés en fonction de desservir chacune des cellules de voisinage et devraient comporter un maximum d'arbres et de végétation de même qu'un ensemble d'éléments complémentaires destinés au jeu ou à la détente;	X	X			X									X		2 parcs dans l'échantillon mais végétation relativement jeune et liés jeu abondante 1 banc et une poubelle comme seuls équipements
10	Des liens fortement ponctués de végétation devraient être aménagés entre les différents parcs, les cellules de voisinage et les grands axes routiers. Les pistes cyclables devraient composer la trame centrale de la majorité de ces liens;	X				X									X		Lien piétonnier / cyclable avec la cellule de voisinage adjacente mais pas nécessairement «fortement» ponctués de végétation
11	Les squares devraient représenter une superficie suffisante afin d'y intégrer un ensemble d'espaces de verdure et de détente fortement paysagers de même que des équipements destinés majoritairement aux jeunes enfants. Des éléments décoratifs tels que kiosques (gazebos), plans d'eau ou fontaines devraient y être favorisés	X	X			X									X		La superficie y est mais aucun équipement de jeu ou de détente dans l'échantillon. Pas «fortement paysagers». Aucun élément décoratif ou de jeu non plus
		1	10	4	0	3	6	4							0	6	5

Ville: La Prairie

Quartier: Grand Boisé

N°	Critères du PIA	Formulation					Mots / expressions imprécis			Transposition			Commentaires											
		Types	Critères de performance	Formulation trop longue	Formulation qui manque de clarté	Mots ou expressions au sens imprécis	Plus d'un concept dans l'énoncé	Aucun problème de formulation	Faiblement respecté	Moyennement respecté	Entièrement respecté													
Architectures, volumétrie et matériaux																								
12	À l'intérieur d'une même cellule de voisinage, d'une même rue ou tronçon de rue ou d'un square, les unités d'habitation devraient être dotées d'éléments architectoniques communs mais d'un traitement architectural axé sur des composantes extérieures telles que fenêtres, saillies, balcons, pilotis ou colonnades permettant de les individualiser.	X	X	X	X	X	X					X												
13	À l'intérieur d'une même cellule de voisinage, d'une même rue ou tronçon de rue ou d'un square, les matériaux de revêtement extérieur devraient être de qualité et leur teinte, leur couleur et leur texture devraient également s'harmoniser. À cet égard, les matériaux de revêtement de la façade principale ne devraient idéalement avoir plus de deux couleurs différentes, harmonieuses entre elles et sobres.	X	X	X	X	X	X					X												
14	D'autres couleurs pourraient être utilisées pour l'ornementation ou les détails architecturaux dans la mesure où elles s'harmonisent avec les couleurs dominantes du bâtiment.	X	X	X	X	X	X					X												
15	La maçonnerie, le stuc ou les agrégats devraient constituer le matériau privilégié ou dominant pour tout revêtement de bâtiment. Toutefois, il serait possible d'utiliser le bois teint, l'aluminium ou le vinyle en tant que matériau dominant dans la mesure où ils s'appliqueraient à des ensembles homogènes d'habitations sur une même rue ou tronçon de rue ou autour d'un square et que leurs teintes vinent d'un bâtiment à l'autre.	X	X	X	X	X	X					X												
16	Les murs de fondation de tout bâtiment devraient être recouverts d'un fini architectural, ou en posséder l'aspect sur la totalité de leur superficie excédant la soi.	X	X	X	X	X	X					X												
17	La teinte du toit devrait s'harmoniser avec celle des matériaux de revêtement du bâtiment.	X	X	X	X	X	X					X												
18	Les façades devraient comporter des décrochés, notamment celles des bâtiments de structure jumelée et contiguë.	X	X	X	X	X	X					X												
19	Les façades latérales donnant sur une rue, un parc, une aire tampon ou un passage piétonnier devraient être traitées comme une façade principale.	X	X	X	X	X	X					X												
20	Les entrées des bâtiments devraient être marquées par un élément d'architecture particulier tels qu'un porche ou un perron.	X	X	X	X	X	X					X												
21	Les façades devraient être dotées d'ouvertures généreuses telles que portes-fenêtres, orielles, lucarnes, puits de lumière ou de tout autre élément susceptible d'apporter un maximum d'éclairage naturel à l'habitation.	X	X	X	X	X	X					X												
22	Dans tous les cas, les équipements mécaniques devraient être camouflés.	X	X	X	X	X	X					X												
<table border="1"> <tr> <td>3</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>8</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>9</td> </tr> </table>														3	8	8	3	0	2	3	8	1	1	9
3	8	8	3	0	2	3	8	1	1	9														

Ville: La Prairie
Quartier: Grand Boisé

No*	CRITÈRES du PIA	Mots / expressions imprécis				Commentaires			
Types	Formulation	Transposition			Formulation	Mots / expressions imprécis	Commentaires		
		Faiblement respecté	Moyennement respecté	Entièrement respecté					
Cratères de performance	Formulation trop longue	Formulation qui manque de clarté	Mots ou expressions au sens imprécis	Plus d'un concept dans l'énoncé	Aucun problème de formulation				
Cratères normale	Cratères de performance	Cratères normale	Cratères de performance	Cratères normale	Cratères de performance				
23	Les marges avant des bâtiments d'une même typologie ne devraient varier que très légèrement d'un bâtiment à l'autre. Toutefois, une variation est nécessaire entre les unités de structure contiguës et devrait être assez importante pour créer une brisure dans la linéarité des façades;	X	X	X					
24	Dans le cas de bâtiments implantés en face d'un square, la marge avant devrait être sensiblement uniforme sur toutes les faces du square et les façades et entrées devraient être orientées vers le square;	X	X	X					
25	L'implémentation de certains éléments de composition de façade dans les marges est possible dans la mesure où l'on favorise une meilleure articulation des façades sur rue et ce, particulièrement pour les lots d'angle.	X	X	X					
26	Tout bâtiment devrait être implanté de façon à maximiser son propre ensoleillement et de façon à ne pas nuire à celui des bâtiments adjacents;	X	X	X					Pas vraiment perceptible car les bâtiments sont alignés de façon normale et linéaire. Ils ne semblent donc pas avoir été implantés en fonction d'un ensoleillement maximal.
27	La fenestration des façades orientées vers le sud devrait être maximisée.	X	X	X					Pas perceptible car les façades avant qui ont le plus de fenestration, qu'elles soient orientées au sud ou non.
28	L'implantation de tout bâtiment devrait s'adapter à la topographie naturelle du terrain.	X	X	X					
29	Le tracé du réseau projeté doit être hiérarchisé de façon à distinguer l'importance et le rôle de chacune des voies de circulation;	X	X	X					
30	Le tracé du réseau de rues locales et secondaires doit minimiser la circulation de transit et permettre le rabattement des véhicules vers une collectivité;	X	X	X					
31	Toute rue devrait posséder un aménagement paysager de qualité et variable en fonction de sa position dans la hiérarchie routière.	X	X	X					Dans l'échantillon, pas vraiment de végétation sur rue mais par contre, présence de petits parcs.
32	L'opération cadastrale projetée doit prévoir des terrains dont la superficie, la largeur et la profondeur sont suffisantes pour y ériger une construction conformément aux dispositions du règlement de zonage et aux objectifs et critères relatifs à l'implantation des bâtiments.	X	X	X					
33	La superficie minimale d'une cellule de voisinage devrait être d'environ un demi-hectare mais elle pourrait être inférieure dans la mesure où il sera possible d'y opérer une planification rationnelle des différentes typologies prévues au projet de développement.	X	X	X					

Ville: La Prairie
Quartier: Grand Boisé

No.	CRITÈRES du PIIA	Types					Formulation					Mots / expressions imprécis			Transposition			Commentaires		
		3	11	4	0	1	5	6	14	20	Aucun problème de formulation	Plus d'un concept dans l'énoncé	Mots ou expressions au sens imprécis	Formulation qui manque de clarté	Formulation trop longue	Critères de performance	Faiblement respecté		Moyennement respecté	Entièrement respecté
34	Lotissement, implantation et types de bâti Les cellules de voisinage devraient être différenciées et individualisées en vue d'offrir des produits d'habitation différents;		X							X							X			les différences entre les cellules ne sont pas marquées
35	Les habitations de plus faible densité et de même structure (isolée, jumelée, contiguë) devraient pouvoir constituer un ensemble de base au sein d'une même cellule de voisinage;		X							X							X			
36	Dans tous les cas, de part et d'autre d'une rue ou du même côté d'une rue, on devrait favoriser l'implantation de bâtiments s'harmonisant entre eux, selon des séquences où l'on brise la monotonie grâce à des formes, des couleurs, des traitements architecturaux et des styles distinctifs.		X							X							X			Les bâtiments semblent tous similaires mais quand on observe attentivement, on voit en effet la différenciation des formes, styles et couleurs. Par contre, les teintes des maisons se ressemblent toutes et les styles de chaque bâti n'est pas très «distinctifs» dans l'ensemble
		7	29	11	0	6	14	20								3	10	9		

* La numérotation des critères n'est pas la numérotation officielle utilisée par le règlement de P.I.I.A. mais plutôt une numérotation fictive visant seulement à établir des repères dans la liste

Ville: **Mont-Saint-Hilaire**

Quartier: **Village de la Gare**

N°	CRITÈRES du PIIA	Formulation					Mots / expressions imprécis			Transposition			Commentaires	
		Types	Formulation trop longue	Formulation qui manque de clarté	Mots ou expressions au sens imprécis	Plus d'un concept dans l'énoncé	Aucun problème de formulation	Formulation de performance						
	Aménagement extérieur, espaces verts et stationnements													
1	Les aménagements paysagers en cour avant doivent constituer une composante de premier plan et contribuer au renforcement du caractère champêtre.	X	X	X	X	X				X				Malgré le fait que le secteur soit relativement jeune et que la végétation y soit peu mature, un faible nombre de terrains en façade avant possèdent un aménagement paysager comme «composante de premier plan» et il est donc impossible de se prononcer sur le «renforcement du caractère champêtre»
2	Tout aménagement paysager, y compris le terrassement, doit représenter une image distinctive de qualité en privilégiant l'utilisation d'espèces de végétaux d'origine indigène.	X	X	X	X	X					X			Les aménagements semblent être de qualité mais ne suggèrent pas pour autant une image distinctive. Espèces impossible à identifier
3	L'aménagement paysager en façade doit délimiter l'accès aux terrains et contribuer à la mise en valeur de l'environnement public.	X	X	X	X	X					X			La délimitation des terrains est difficile à sentir et plus souvent qu'autrement, ce sont plutôt les clôtures qui sont utilisées à cette fin.
4	Les clôtures en fer forgé, de pierre ou de bois doivent être préconisées et définir le caractère spécifique du milieu.	X	X	X	X	X					X			La majorité des clôtures qui ont été observées dans l'échantillon étaient plutôt de type «maillage métallique»
5	Les éléments de mobilier urbain doivent être implantés de façon à offrir un environnement stimulant et agréable pour le piéton.	X	X	X	X	X						X		
6	Assurer le caractère uniforme du projet par un éclairage homogène aux abords des allées et les aires de circulation véhiculaire, piétonnière et cyclable.	X	X	X	X	X						X		
7	Les équipements d'éclairage doivent s'intégrer non seulement à l'architecture du bâtiment, mais également à l'aménagement paysager et doivent être proportionnels au site d'accueil et au bâtiment.	X	X	X	X	X						X		
8	L'éclairage, tout en étant sécuritaire et fonctionnel, doit refléter une intensité minimale afin de favoriser le caractère privé du milieu.	X	X	X	X	X						X		
9	L'éclairage ne doit pas déborder du site et éviter toute forme d'éblouissement vers les autres propriétés ou la voie publique.	X	X	X	X	X						X		
10	Les équipements d'éclairage doivent avoir un caractère esthétique, décoratif et sobre.	X	X	X	X	X					X			Impossible de «vérifier» l'intention telle que formulée
11	Le regroupement des aires de stationnement pour les habitations de type contigu et multifamilial doit être favorisé de manière à minimiser le nombre d'accès.	X	X	X	X	X						X		
12	Des allées piétonnières doivent relier l'entrée des bâtiments aux aires de stationnement.	X	X	X	X	X						X		
13	Des allées piétonnes doivent être aménagées de manière à minimiser la distance de marche entre les ensembles résidentiels et la place de la gare, et ainsi encourager l'activité piétonne.	X	X	X	X	X					X			Pas de trottoirs dans les rues secondaires ni de sentiers piétons clairement identifiés dans l'échantillon
		4	9	0	2	6	3	5			4	2	7	

Ville: Mont-Saint-Hilaire
 Quartier: Village de la Gare

No	CRITÈRES du PIA	Formulation					Mots / expressions imprécis			Transposition			Commentaires	
		Types	Formulation qui manque de clarté	Mots ou expressions au sens imprécis	Plus d'un concept dans l'énoncé	Aucun problème de formulation	Faiblement respecté	Moyennement respecté	Entièrement respecté	Faiblement respecté	Moyennement respecté	Entièrement respecté		
Architecture, volumétrie et matériaux														
14	Les façades visibles de la rue doivent recevoir les mêmes traitements que les façades principales.	X				X					X			Les façades latérales donnant sur des coins de rue ne sont pas aussi animées que les façades principales
15	Le type et le traitement des fenêtres doivent être homogènes sur l'ensemble des façades et doivent préférentiellement inclure un camélage (voir croquis no 9);	X				X					X			
16	La forme des fenêtres doit adopter une allure verticale et être du type à guillemet ou à battants (voir croquis no 9);	X				X					X			
17	La porte d'entrée doit faire l'objet d'une attention particulière dans son traitement architectural par l'inclusion d'un panneau en relief et/ou une surface vitrée (voir croquis no 3 et 4);	X				X					X			
18	L'accès au bâtiment doit être marqué et représentatif du caractère champêtre à l'aide d'une intervention architecturale particulière au niveau des galeries, du garde-corps, des colonnades et des baronnets;	X				X					X			Interventions pas très significatives ou visibles sur les maisons de la rue des Cheminots
19	Les toits en pente ou mansardés doivent être privilégiés pour tous les types d'habitations de manière à uniformiser le caractère du paysage architectural champêtre;	X				X					X			
20	La pente des toitures principales doit être d'au moins 8 dans 12 et au maximum 10 dans 12 (voir croquis no 1);	X				X					X			
21	La pente des toitures secondaires, soit des galeries ou autres appentis, doit être de 4 dans 12 (voir croquis no 1);	X				X					X			
22	Les toitures principales doivent avoir un débord (corniche) variant entre 40 cm et 60 cm (voir croquis no 1);	X				X					X			
23	Le débord (corniche) des toitures secondaires (galeries, appentis, garage, cabanon, etc.) doit être inférieur d'au moins 25% à celui de la toiture principale (voir croquis no. 1);	X				X					X			
24	Toute cheminée doit être composée de matériaux de même nature ou s'harmonisant avec le revêtement principal;	X				X					X			
25	Toute cheminée préfabriquée en métal doit être entièrement emmurée d'une fausse cheminée recouverte de matériaux s'harmonisant avec les parements principaux;	X				X					X			
26	L'utilisation des matériaux de parement doit être traitée de façon homogène et intégrée sur l'ensemble des élévations du bâtiment;	X				X					X			Les élévations latérales diffèrent des façades principales quant au traitement du parement.
27	Un seul matériau pour le toit principal est permis;	X				X					X			
28	Les matériaux de parement, tels la pierre, la brique, l'aluminium, le clin de bois, de vinyle et de fibre de béton seront favorisés et doivent projeter une image de permanence;	X				X					X			
29	Les matériaux de revêtement qui réfléchissent la lumière sont prohibés;	X				X					X			

Annexe II - Règlements sur les PIIA

Boucherville

La Prairie

Mont-Saint-Hilaire

VILLE DE BOUCHERVILLE
Extrait du règlement sur les PIIA (BO2004-04)
Octobre 2004

NDLR : les critères mis en gris ont été écartés de la présente recherche (voir section 2.4.2, p.40)

CHAPITRE 5
PROJET DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DU SECTEUR HARMONIE

5.1 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent au projet résidentiel situé dans le secteur Harmonie identifié au PPU.

5.2 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Un plan d'implantation et d'intégration architectural est requis pour toute construction, rénovation, restauration, reconstruction totale ou partielle, transformation, agrandissement d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments.

5.3 OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Les objectifs énoncés s'appuient sur la volonté d'harmoniser l'ensemble des projets d'habitation. Ils assurent une cohérence et une continuité à chaque phase de réalisation de même que tout au long de la réalisation du projet de développement résidentiel du secteur Harmonie.

Ils visent à traduire une ambiance recherchée à l'intérieur de chacune des zones, appelée ensemble architectural, et à atteindre un niveau de qualité élevé du cadre bâti et des aménagements, assurant aussi une pérennité au projet.

Les objectifs pour les ensembles architecturaux visent, entre autres, à créer des petites zones résidentielles présentant des caractéristiques communes afin d'assurer une unité à l'ensemble. Ils permettent également de limiter les différences trop grandes dans les implantations, les gabarits, les formes, les couleurs et les matériaux qui peuvent être utilisés dans le projet.

Le contrôle des objectifs d'architecture vise à assurer, à long terme, une cohérence et une continuité d'un ensemble architectural à un autre, et ce, tout au long de la réalisation du projet de développement résidentiel du secteur Harmonie. Ce contrôle portera sur le traitement des façades, des toitures, des ouvertures et des éléments architecturaux.

Les objectifs relatifs à l'aménagement paysager visent à assurer un minimum de verdure par la conservation et l'intégration de la végétation existante et visent aussi à assurer une qualité du paysage des espaces publics.

5.4 IMPLANTATION

Objectifs

- Assurer une dynamique et une certaine diversité afin de donner un rythme à l'architecture et de rompre la linéarité de l'alignement des bâtiments;
- Tirer parti des conditions optimales concernant l'ensoleillement des pièces à l'intérieur des habitations;

- Sur les lots d'angle, une attention particulière devra être apportée afin que chacune des façades sur rues reçoive le même traitement lors de la composition architecturale (fenestration, baie vitrée, véranda, galerie, etc.).

Critères:

- Les habitations devront avoir sensiblement la même marge de recul avec une variation d'environ un mètre et demi (1,5);
- Prévoir une bonne localisation des pièces de jour du bon côté des lots;
- Les garages seront localisés préféablement sur les côtés est ou nord des habitations;
- La marge latérale minimale de chaque habitation devra se trouver du côté nord ou est;
- La façade latérale du bâtiment donnant sur la voie publique devra être traitée de la même façon que la façade principale.

5.5 VOLUMÉTRIE

Objectif:

- Les gabarits des différents modèles d'habitation ne devront pas dominer, mais créer un rythme et une modulation intéressants;
- Les toitures respecteront une formalité, une symétrie et un ordre;
- L'architecture devra favoriser les jeux de toit;
- Les cheminées devront être traitées de manière architecturale et être intégrées à l'ensemble.

Critères:

- Entre les divers ensembles architecturaux, les changements de volume, principalement en ce qui concerne la hauteur des bâtiments et d'architecture, seront transitoires (non brusques);
- Un maximum de deux (2) mètres est requis entre les hauteurs de toit;
- Ne pas excéder un demi-étage;
- Les formes et les matériaux de toiture à caractère non traditionnel ne sont pas souhaitables;
- Les jeux de toit sont favorisés par des éléments, tels que des lucarnes, des pentes et des hauteurs de toitures variables;
- La masse de la toiture ne peut dominer la composition de la volumétrie du bâtiment;
- Le bardeau d'asphalte devra être utilisé comme revêtement de toiture en pente pour les bâtiments d'habitation de trois (3) étages ou moins;
- Les pentes de toit (2 ou 4 versants) ne devront pas présenter de variations trop marquées afin de faciliter l'agencement des bâtiments;
- Les pentes de toit principal seront préféablement au minimum 4 :12 et au maximum 12 :12.

5.6 ARCHITECTURE

Objectifs

- Assurer une diversité des modèles d'habitations et éviter la répétition sur des lots consécutifs;
- Assurer une unité d'ensemble à travers une diversité architecturale de modèles à l'intérieur de chaque ensemble architectural;
- L'expression « façade » n'est pas seulement réservée à la façade principale sur rue;
- Chaque ensemble devra exprimer un ensemble ordonné d'éléments verticaux. La largeur du bâtiment ne devra pas être accentuée par un traitement horizontal de la fenestration, des balcons ou d'autres éléments verticaux;
- Ses couleurs devront être sobres et bien s'harmoniser;
- La façade latérale d'un bâtiment sur un lot d'angle qui donne sur la voie publique doit être animée;

- Pour permettre une bonne luminosité à l'intérieur des bâtiments, une fenestration généreuse sera favorisée. Les murs sans ouverture sont à éviter;
- L'entrée sur la voie publique devra être traitée de façon formelle et constituer un des éléments importants dans la composition de la façade;
- L'entrée sera articulée en y intégrant les portes en retrait, les porches, les galeries, les escaliers et les garde-corps dans un ensemble cohérent;
- Encourager l'usage des éléments architecturaux afin d'enrichir la composition de la façade des bâtiments.

Critères:

- Il n'est pas souhaitable d'avoir le même modèle sur deux lots consécutifs. Un intervalle d'un lot, au minimum, devra être respecté, et ce, dans les deux directions;
- Les deux unités devront, de plus, présenter des différences significatives dans l'articulation des façades, l'ornementation, l'appareillage et la couleur des matériaux;
- Il n'est pas souhaitable d'avoir plus de deux unités (habitation isolée) du même modèle d'habitation sur une placette et sur le boulevard De Mortagne. De plus, elles ne pourront être identiques;
- Le traitement de la façade arrière ou latérale, adossée au boulevard De Mortagne, devra faire l'objet d'un même souci de traitement que s'il s'agissait d'une façade principale;
- Les modèles d'habitation devront présenter une ressemblance entre les éléments suivants:
 - Style architectural;
 - Façade (hauteur, largeur, alignement et niveaux);
 - Toiture (forme et pente);
 - Fenestration;
 - Ornementation.
- L'ensemble des modèles d'habitation devra s'apparenter à l'intérieur d'une gamme d'éléments:
 - Matériaux et couleurs de revêtement de façade;
 - Matériaux et couleurs de revêtement de toiture;
 - Détails architecturaux (porche, balcon, galerie, baie vitrée, etc.);
 - Appareillage des matériaux.
- Les façades doivent être modulées par des décrochés, des projections, des détails architecturaux ou par le traitement des ouvertures;
- Les modulations des façades qui donnent sur une voie publique ne devraient pas empêcher la visibilité de l'entrée principale de la façade;
- La façade latérale des bâtiments situés à l'angle de deux rues doit recevoir le même traitement architectural que la façade principale, notamment en ce qui concerne les matériaux, les ouvertures et leur disposition, sauf pour les éléments en porte-à-faux ou en retrait;
- Le niveau du seuil de la porte d'entrée ne peut être inférieur à cinquante (50) centimètres ou supérieur à un mètre et demi (1,5) au-dessus du niveau de la rue;
- Les matériaux de revêtement de façade ne devraient pas avoir plus de deux (2) couleurs principales différentes;
- L'utilisation d'une seule couleur par matériau est préférable;
- Il est souhaitable que la brique soit de matière naturelle et que les teintes s'intègrent visuellement aux couleurs terre;
- Il est préférable que la brique ne soit pas recouverte d'aucun vernis, glaçage ou peinture;
- D'autres couleurs d'accent peuvent être utilisées pour des détails architecturaux, tels que portes, cadres de fenêtres, balcons, escaliers, corniches, bandeaux, etc., dans la mesure où ces couleurs restent discrètes par rapport aux couleurs principales;
- Les gouttières (si elles sont requises) seront prépeintes;
- Les pentes de toits (2 ou 4 versants) ne devront pas présenter de variations trop marquées, afin de faciliter l'agencement des bâtiments;
- Les pentes de toits principaux seront préférablement au minimum 4:12 et au maximum 12:12;
- Les éléments de mécanique (grilles de ventilation, cols de cygne) devront être dissimulés ou intégrés à l'architecture;
- Les cheminées préfabriquées devront être recouvertes d'un matériau utilisé pour le bâtiment sans excéder quarante (40) centimètres de hauteur par rapport au couronnement de la cheminée;

- Les proportions de la fenestration principale devront être verticales ou carrées;
- La fenestration décorative pourrait se démarquer des autres par sa forme particulière (circulaire, hexagonale ou ovale);
- Les formes et les matériaux de fenestration non résidentielle ne sont pas souhaitables (ex: mur rideau, verre réfléchissant, verre teinté, etc.);
- Les couleurs d'accent autres que celles spécifiées pour les façades et toitures peuvent être utilisées pour les portes et les fenêtres, dans la mesure où ces couleurs restent discrètes par rapport aux couleurs principales;
- Il est préférable d'utiliser des éléments architecturaux, tels que les porches, les galeries, les pignons, les fenêtres en saillie, les balcons, etc.;
- Les éléments de mécanique (grille de ventilation, cols de cygne) devront être dissimulés ou intégrés à l'architecture;
- Les détails architecturaux qui composent un élément particulier, tels qu'un porche, une galerie ou un balcon, devront présenter des proportions harmonieuses, selon les règles de l'art;
- Les matériaux recommandés pour les colonnes, piliers et arches sont:
 - la brique;
 - la pierre;
 - le module de béton imitant la pierre;
 - l'aluminium prépeint.
- Les matériaux recommandés pour les planchers des balcons, galeries et porches sont:
 - le bois;
 - le béton.

5.7 MATÉRIAUX

Objectifs:

- À l'intérieur de chacun des ensembles architecturaux, les habitations doivent présenter une continuité visuelle dans l'utilisation des matériaux et des couleurs;
- Les variations, à l'intérieur d'une gamme choisie de matériaux et de couleurs, sont favorisées pour marquer une différenciation et pour permettre une plus grande personnalisation des habitations. Il est préférable de choisir une gamme de matériaux compatibles qui favorise un bon agencement entre la composition, la finition et l'appareillage;
- Il est recommandé de rechercher une gamme de couleurs qui personnalise et identifie l'ensemble architectural. Les habitations doivent présenter une vue d'ensemble sobre, offrant une palette de couleurs harmonieuses. Les contrastes trop grands, les couleurs trop franches ou trop vives ne sont pas souhaitables;
- Les matériaux de revêtement extérieur constituent aussi des éléments clés visant à créer une harmonie d'ensemble;
- Ces matériaux doivent être sobres, en vue de créer un ensemble visuel intégré.

Critères:

- Il est préférable de choisir le même type de composition de maçonnerie, une gamme de couleurs dans la même tonalité et le même type d'appareillage des matériaux. Les éléments de maçonnerie doivent être du même matériau;
- La brique, la pierre naturelle ou taillée et le module de béton imitant la pierre taillée doivent être privilégiés comme matériau principal;
- La brique doit dominer le revêtement de la façade principale;
- Les insertions de pierre ou de modules de béton dont le traitement s'apparente à celui de la pierre taillée sont recommandées à des fins d'ornementation;
- Le changement dans l'appareillage de la brique pour des fins d'ornementation est fortement suggéré;
- Les parements de bois, d'aluminium et de crépi sont utilisés comme matériaux secondaires et ne sont souhaitables que s'ils confèrent un cachet particulier à l'ensemble ou qu'ils soulignent des détails

architecturaux (porche, corniche, baie, etc.) et que s'ils sont utilisés en partie sur les façades latérales et arrière ne donnant pas sur une rue;

- Les parements de bois et d'aluminium seront posés horizontalement;
- Le nombre de matériaux principaux de revêtement extérieur est limité à deux;
- Le changement de matériaux doit être souligné par un mur mitoyen, une corniche, une projection, un retrait ou par un traitement architectural important;
- Les modulations de la façade par des avancées et des retraits doivent être soulignées par un agencement particulier du ou des matériaux de revêtement;
- Le revêtement extérieur du bâtiment sera composé de briques pour un minimum de cinquante (50) pour cent de l'ensemble des façades du bâtiment. Deux (2) matériaux principaux de revêtement sont autorisés sur l'ensemble des façades.

5.8 AMÉNAGEMENT DE L'EMPLACEMENT

Objectif:

- Les niveaux de terrains finis, à l'avant, dans les latérales et à l'arrière, entre chaque unité d'habitation construite devront s'agencer.

Critères:

- Le nivellement de terrain doit avoir une légère surélévation par rapport au niveau de la rue;
- La construction de murets, pour agencer les niveaux de terrain entre les unités d'habitations, n'est pas souhaitable.

5.9 STATIONNEMENT

Objectif:

- Restreindre la visibilité, à partir de la rue, des garages et des entrées charretières.

Critères:

- Les habitations auront préférablement un garage. Il sera de préférence en recul par rapport à l'alignement de la façade principale ou dans une avancée d'un maximum d'un mètre et demi (1,5) de la façade et devra être intégré au corps principal de l'habitation;
- Les entrées charretières doubles ne sont pas favorisées;
- Il doit y avoir un élément d'architecture significatif qui soit en avancée par rapport à la façade du garage (ex.: porche d'entrée, partie significative du bâtiment).

VILLE DE LA PRAIRIE
Extrait du règlement concernant les PIIA (n°1060)
Octobre 1997

NDLR : les critères mis en gris ont été écartés de la présente recherche (voir section 2.4.2, p.40)

2.4.1. OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS DU GRAND BOISÉ ET DE L'ARRONDISSEMENT

Un projet de lotissement et de construction visé à l'article 2.2.1 de ce règlement doit être conforme aux objectifs et critères mentionnés aux articles 2.4.1.1 à 2.4.2 exclusivement.

2.4.1.1 Objectifs et critères relatifs au lotissement

La conformité de tout projet relativement au lotissement sera évaluée selon le respect des objectifs et des critères suivants :

a) Objectifs

Les objectifs relatifs au lotissement sont les suivants :

- i. le tracé des rues projetées devrait être fondé sur la hiérarchie fonctionnelle propre au concept des cellules de voisinage;
- ii. l'aménagement de toute rue devrait s'effectuer en maximisant sa qualité visuelle.

b) Critères

Les critères relatifs au lotissement sont les suivants :

- i. le tracé du réseau projeté doit être hiérarchisé de façon à distinguer l'importance et le rôle de chacune des voies de circulation;
- ii. le tracé du réseau de rues locales et secondaires doit minimiser la circulation de transit et permettre le rabattement des véhicules vers une collectrice;
- iii. une rue locale ne doit pas former une intersection avec le futur boulevard La Prairie;
- iv. le tracé du réseau projeté doit assurer une intégration à toute voie de circulation projetée au plan d'urbanisme;
- v. le tracé doit être intégré avec tout réseau existant ou projeté d'un service public;
- vi. toute rue devrait posséder un aménagement paysager de qualité et variable en fonction de sa position dans la hiérarchie routière;
- vii. l'opération cadastrale projetée doit prévoir des terrains dont la superficie, la largeur et la profondeur sont suffisantes pour y ériger une construction conformément aux dispositions du règlement de zonage et aux objectifs et critères relatifs à l'implantation des bâtiments.

2.4.1.2 Objectifs et critères relatifs à l'harmonisation des typologies résidentielles

La conformité de tout projet relativement à l'harmonisation des typologies résidentielles sera évaluée selon le respect des objectifs et des critères suivants:

a) Objectifs

Les objectifs relatifs à l'harmonisation des typologies résidentielles sont les suivantes :

- i. tout projet devrait mettre l'emphase sur l'harmonisation des différentes typologies résidentielles à l'intérieur d'une même cellule de voisinage ainsi qu'avec les cellules adjacentes;
- ii. chaque cellule de voisinage devrait être assez flexible pour permettre une gamme de typologies et de densités résidentielles variées.

b) Critères

Les critères relatifs à l'harmonisation des typologies résidentielles sont les suivantes :

- i. la superficie minimale d'une cellule de voisinage devrait être d'environ un demi-hectare mais elle pourrait être inférieure dans la mesure où il sera possible d'y opérer une planification rationnelle des différentes typologies prévues au projet de développement;
- ii. les cellules de voisinage devraient être différenciées et individualisées en vue d'offrir des produits d'habitation différents;
- iii. les habitations de plus faible densité et de même structure (isolée, jumelée, contiguë) devraient pouvoir constituer un ensemble de base au sein d'une même cellule de voisinage;
- iv. les habitations de type multifamilial devraient être implantées de façon plus marginale au sein d'une même cellule de voisinage;
- v. l'écart de hauteur ou de gabarit pourrait être variable d'un bâtiment à l'autre pour une même typologie résidentielle mais on devrait prévoir une aire de transition pour des bâtiments de typologies différentes lorsque l'écart est trop important dans l'un ou l'autre de ces domaines. Cette aire de transition devrait prendre la forme d'une aire tampon ou barrière physique telle qu'une rue, une emprise de services publics ou d'un accroissement de la somme des marges prescrites pour chacun des bâtiments;
- vi. dans tous les cas, de part et d'autre d'une rue ou du même côté d'une rue, on devrait favoriser l'implantation de bâtiments s'harmonisant entre eux, selon des séquences où l'on brise la monotonie grâce à des formes, des couleurs, des traitements architecturaux et des styles distinctifs.

2.4.1.3 Objectifs et critères relatifs à l'implantation des bâtiments

La conformité de tout projet relativement à l'implantation des bâtiments sera évaluée selon le respect des objectifs et des critères suivants:

a) Objectifs

Les objectifs relatifs à l'implantation des bâtiments sont les suivants;

- i. l'implantation des bâtiments devrait s'effectuer selon un alignement passablement continu sur la rue et assurer une relation étroite entre le cadre bâti et la rue;
- ii. les distances entre les bâtiments devraient pouvoir être gérées également en fonction du voisinage entre typologies différentes;
- iii. un ensoleillement maximum des habitations devrait être favorisé.

b) Critères

Les critères relatifs à l'implantation des bâtiments sont les suivants;

- i. les marges avant des bâtiments d'une même typologie ne devraient varier que très légèrement d'un bâtiment à l'autre. Toutefois, une variation est nécessaire entre les unités de structure contiguë et devrait être assez importante pour créer une brisure dans la linéarité des façades;
- ii. dans le cas de bâtiments implantés en face d'un square, la marge avant devrait être sensiblement uniforme sur toutes les faces du square et les façades et entrées devraient être orientées vers le square;

- iii. dans le cas où l'application des marges prescrites à la grille des usages et normes s'avère insuffisante en raison de fortes différences entre gabarits ou hauteurs, il serait alors possible de les réduire ou de les augmenter en vue de l'atteinte d'une nécessaire harmonisation entre les habitations de la cellule de voisinage;
- iv. l'empiétement de certains éléments de composition de façade dans les marges est possible dans la mesure où l'on favorise une meilleure articulation des façades sur rue et ce, particulièrement pour les lots d'angle;
- v. tout bâtiment devrait être implanté de façon à maximiser son propre ensoleillement et de façon à ne pas nuire à celui des bâtiments adjacents;
- vi. la fenestration des façades orientées vers le sud devrait être maximisée;
- vii. l'implantation de tout bâtiment devrait s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

2.4.1.4 Objectifs et critères relatifs à la mise en valeur de l'architecture

La conformité de tout projet relativement à la mise en valeur de l'architecture des bâtiments sera évaluée selon le respect des objectifs et des critères suivants:

a) Objectifs

Les objectifs relatifs à la mise en valeur de l'architecture sont les suivants :

- i. rechercher l'intégration des volumes et des formes architecturales ainsi que des couleurs et des types de matériaux de revêtement d'un nouveau bâtiment par rapport à son environnement bâti;
- ii. rechercher la diversité et la complémentarité dans l'agencement des façades et des revêtements extérieurs et en briser la linéarité;
- iii. viser une intégration harmonieuse du traitement architectural des bâtiments tout en évitant la monotonie et la répétition;
- iv. planifier et réaliser des bâtiments de grande qualité structurale et architecturale.

b) Critères

Les critères relatifs à l'implantation des bâtiments sont les suivants;

- i. à l'intérieur d'une même cellule de voisinage, d'une même rue ou tronçon de rue ou d'un square, les unités d'habitation devraient être dotées d'éléments architectoniques communs mais d'un traitement architectural axé sur des composantes extérieures telles que fenêtres, saillies, balcons, pilastres ou colonnades permettant de les individualiser;
- ii. à l'intérieur d'une même cellule de voisinage, d'une même rue ou tronçon de rue ou d'un square, les matériaux de revêtement extérieur devraient être de qualité et leur teinte, leur couleur et leur texture devraient également s'harmoniser. A cet égard, les matériaux de revêtement de la façade principale ne devraient idéalement avoir plus de deux couleurs différentes, harmonieuses entre elles et sobres;
- iii. d'autres couleurs pourraient être utilisées pour l'ornementation ou les détails architecturaux dans la mesure où elles s'harmonisent avec les couleurs dominantes du bâtiment;
- iv. la maçonnerie, le stuc ou les agrégats devraient constituer le matériau privilégié ou dominant pour tout revêtement de bâtiment. Toutefois, il serait possible d'utiliser le bois teint, l'aluminium ou le vinyle en tant que matériau dominant dans la mesure où ils s'appliqueraient à des ensembles homogènes d'habitations sur une même rue ou tronçon de rue ou autour d'un square et que leurs teintes varient d'un bâtiment à l'autre;
- v. les murs de fondation de tout bâtiment devraient être recouverts d'un fini architectural, ou en posséder l'aspect sur la totalité de leur superficie excédant le sol;
- vi. la teinte du toit devrait s'harmoniser avec celle des matériaux de revêtement du bâtiment,

- vii. dans le cas des typologies de plus forte densité, des éléments architecturaux de composition de façade tels des lucarnes, devraient être utilisés afin d'améliorer l'esthétisme de la ligne d'horizon des étages supérieurs;
- viii. les façades devraient comporter des décrochés, notamment celles des bâtiments de structure jumelée et contiguë;
- ix. les façades latérales donnant sur une rue, un parc, une aire tampon ou un passage piétonnier devraient être traitées comme une façade principale;
- x. dans les bâtiments de plus d'un logement, les balcons des logements en demi sous-sol devraient être traités comme des terrasses privées et intimes;
- xi. les entrées des bâtiments devraient être marquées par un élément d'architecture particulier tels qu'un porche ou un perron;
- xii. les façades devraient être dotées d'ouvertures généreuses telles que portes-fenêtres, oriels, lucarnes, puits de lumière ou de tout autre élément susceptible d'apporter un maximum d'éclairage naturel à l'habitation;
- xiii. dans les bâtiments de plus d'un logement, le lieu d'entreposage des déchets devrait être intégré au bâtiment tout en demeurant facile d'accès;
- xiv. dans tous les cas, les équipements mécaniques devraient être camouflés.

2.4.1.5 Objectifs et critères relatifs à la mise en valeur des terrains

La conformité de tout projet relativement à la mise en valeur des terrains sera évaluée selon le respect des objectifs et des critères suivants :

a) Objectifs

Les objectifs relatifs à la mise en valeur des terrains sont les suivants;

- i. planifier et réaliser un aménagement paysager de qualité et complet au sein des espaces libres et les cours;
- ii. tirer profit des éléments naturels et de la végétation existante;
- iii. harmoniser les aménagements paysagers publics et privés;
- iv. intégrer l'aménagement paysager à l'architecture des bâtiments et aux formes, textures et couleurs de l'environnement naturel;
- v. privilégier une approche sobre et recherchée en ce qui a trait aux éléments de composition d'un aménagement paysager.

b) Critères

Les critères relatifs à la mise en valeur des terrains sont les suivants;

- i. l'implantation de tout bâtiment devrait privilégier dans la mesure du possible la sauvegarde de la végétation de qualité existante;
- ii. les espaces libres dans les cours devraient faire l'objet d'un aménagement paysager harmonieux comportant une variété de végétaux auxquels pourraient s'ajouter des matériaux inertes complémentaires;
- iii. dans la mesure du possible, le niveau naturel du terrain autour des arbres devrait être conservé en limitant le remblai ou en prévoyant la protection des arbres par l'aménagement de dépressions dans le niveau du terrain;
- iv. lorsque la situation l'exige, l'aménagement paysager devrait prévoir des mesures de stabilisation pour limiter l'érosion et l'effritement du sol;
- v. le modelage du terrain devrait permettre un drainage adéquat vers le domaine public;

- vi. les arbres constituant la plantation le long des voies de circulation devraient y être plantés selon un rythme court et de façon continue ou en quinconce. Les essences à privilégier devraient idéalement être de moyen développement;
- vii. la cour avant devrait faire l'objet d'un traitement particulier en termes de qualité et de quantité de la végétation. De plus, les entrées des bâtiments devraient être encadrées par des aménagements destinés à les mettre davantage en valeur;
- viii. les matériaux de composition d'ouvrages tels les murets devraient être d'apparence naturelle ou compatibles avec celle des matériaux de revêtement des bâtiments principaux;
- ix. les clôtures, murets et autres constructions intégrées à l'aménagement paysager devraient être de dimensions modestes;
- x. les aires de stationnement de grande dimension devraient être fragmentées et entrecoupées d'îlots de verdure. De plus, toute aire de stationnement devrait être pourvue d'un aménagement paysager à son pourtour destiné à atténuer son impact visuel.

2.4.1.6 Objectifs et critères relatifs aux parcs et espaces verts

La conformité de tout projet relativement aux parcs et espaces verts sera évaluée selon le respect des objectifs et critères suivants:

a) Objectifs

Les objectifs relatifs aux parcs et espaces verts sont les suivants;

- i. minimiser l'impact visuel des lignes de transport d'énergie;
- ii. atténuer l'impact visuel ou sonore pour des voisinages résidentiels dont l'interface est de nature commerciale ou industrielle ou qui sont situés à proximité d'un lien routier à forte circulation;
- iii. assurer un lien piéton ou cyclable entre les différentes cellules de voisinage;
- iv. planifier un réseau vert intégré comprenant des parcs de dessertes différentes ainsi qu'un square au sein de la majorité des cellules de voisinage;
- v. favoriser la création d'espaces de verdure de grande qualité.

b) Critères

Les critères relatifs aux parcs et espaces verts sont les suivants;

- i. la topographie et la végétation devraient être adaptées afin de dissimuler le plus possible les structures de support et les fils électriques d'un corridor de transport d'énergie;
- ii. des aires tampons comportant un talus d'une bonne largeur et densément plantées de végétaux devraient être aménagées le long d'un lien routier à forte circulation longeant un voisinage résidentiel. La même situation s'applique lorsqu'il s'agit d'usages commerciaux ou industriels adjacents à un voisinage résidentiel;
- iii. les parcs et espaces verts devraient être planifiés en fonction de desservir chacune des cellules de voisinage et devraient comporter un maximum d'arbres et de végétation de même qu'un ensemble d'éléments complémentaires destinés au jeu ou à la détente;
- iv. des liens fortement ponctués de végétation devraient être aménagés entre les différents parcs, les cellules de voisinage et les grands axes routiers. Les pistes cyclables devraient composer la trame centrale de la majorité de ces liens;
- v. les squares devraient représenter une superficie suffisante afin d'y intégrer un ensemble d'espaces de verdure et de détente fortement paysagers de même que des équipements destinés majoritairement aux jeunes enfants. Des éléments décoratifs tels que kiosques (gazebos), plans d'eau ou fontaines devraient y être favorisés.

VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE
Extrait du règlement concernant les PIIA (n°847)
Janvier 1992

NDLR : les critères mis en gris ont été écartés de la présente recherche (voir section 2.4.2, p.40)

2.2.4

OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR DU « VILLAGE DE LA GARE » (847-22)

2.2.4.1. Champ d'application

Le présent article s'applique aux zones C-25, C-26, H-90, H-91, H-92, H-93, H-94, H-95, H-96, H-97, H-98 et PAE-19 du plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 845 et étant connu comme étant le secteur du « Village de la Gare ».

2.2.4.7. Objectifs et critères relatifs au lotissement

Objectif 1

Privilégier l'accessibilité et l'utilisation du transport collectif tout en assurant l'intégration de l'ensemble résidentiel projeté du lotissement existant en maintenant des liens ou des connexions avec celui-ci.

Critères d'évaluation 1

- a) L'orientation des lots doit permettre de tirer profit des percées visuelles vers le mont Saint-Hilaire;
- b) Le lotissement doit être planifié de façon à ce que la place de la gare soit facilement accessible par l'ensemble des résidents.
- c) Le tracé de rues doit être planifié et hiérarchisé afin d'intégrer l'ensemble résidentiel aux secteurs avoisinants;
- d) Le tracé de rues doit être conçu de manière à minimiser la circulation de transit, à l'exception du Chemin de la Station, de l'Avenue de la Gare et de la Cours du Grand Tronc;
- e) Le lotissement doit assurer la mise en commun des espaces non construits (ex : parcs, espaces naturels, etc.) à l'aide de lien piétonnier;

Objectif 2

Minimiser l'impact visuel des réseaux et des services d'utilités publiques (ex : électrique, téléphonique, de câblodistribution, etc.).

Critères d'évaluation 2

- a) La distribution et le raccordement électrique et autres services aux bâtiments doit se faire en souterrain afin de mettre en valeur le cadre bâti ainsi que la visibilité du site;
- b) Nonobstant le précédent critère, la distribution électrique ou autres services peut être réalisé par voie aérienne en arrière lot dans le cas des secteurs à vocation résidentielle du type « unifamilial isolé en arrière lot ».

2.2.4.8 Objectifs et critères relatifs à l'implantation des bâtiments

Objectif 1

Contribuer à la qualité de vie des résidents par l'implantation de diverses typologies résidentielles contribuant à la création d'un environnement bâti diversifié basé sur les caractéristique villageoise et champêtre.

Critère d'évaluation 1

- a) Favoriser une variété de typologie résidentielle susceptible de répondre aux besoins de diverses clientèles tout en s'harmonisant avec les caractéristiques architecturales des bâtiments existants avoisinants;
- b) Diverses typologies résidentielles peuvent être implantées sur une même rue afin de favoriser une diversité du paysage champêtre;
- c) Pour les projets résidentiels de type multifamilial, la densité brute d'occupation du sol ne doit pas être inférieure à trente (30) logements à l'hectare;
- d) Pour les projets résidentiels de type unifamilial isolé et jumelé, la densité brute d'occupation du sol ne doit pas excéder vingt (20) logements à l'hectare;
- e) Les typologies résidentielles de plus forte densité doivent être implantées en périphérie du site de la gare;
- f) Les bâtiments doivent être implantés de manière à avoir leur façade principale en frontage sur la rue, sauf en ce qui concerne les bâtiments donnant sur l'Avenue de la Gare et en périphérie du Chemin de la Station, les zones C-25, PAE-17 et H-98;
- g) Un traitement paysager particulier doit être apporté lorsque des usages résidentiel et commercial sont contigus, soit une allée piétonnière ou un parc en guise d'espace tampon;
- h) Les garages attenants ou isolés du bâtiment doivent être implantés en retrait du bâtiment principal afin de créer une variation volumétrique de l'espace et, dans une certaine mesure, de minimiser l'impact visuel du stationnement en cour et marge avant;
- i) Encadrer les intersections par la construction de bâtiments articulés et adaptés à la configuration d'un coin de rue.

2.2.4.9 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement de terrain

Objectif 1

Accorder une attention particulière aux aménagements paysagers afin de créer une destination « verte » de qualité.

Critères d'évaluation 1

- a) Les aménagements paysagers en cour avant doivent constituer une composante de premier plan et contribuer au renforcement du caractère champêtre;
- b) Tout aménagement paysager, y compris le terrassement, doit représenter une image distinctive de qualité en privilégiant l'utilisation d'espèces de végétaux d'origine indigène;
- c) L'aménagement paysager en façade doit délimiter l'accès aux terrains et contribuer à la mise en valeur de l'environnement public;
- d) Tout équipement ou installation électrique ou mécanique doit être camouflé par un aménagement paysager;
- e) Des plantations linéaires ou regroupées doivent être prévues le long de l'Avenue de la Gare et le chemin de la Station afin d'assurer une uniformité visuelle et une harmonisation avec les aménagements adjacents;
- f) Les clôtures en fer forgé, de pierre ou de bois doivent être préconisées et définir le caractère spécifique du milieu;

- g) Le carrefour giratoire doit être aménagé de façon à agrémenter le milieu et à diminuer son impact physique tout en tenant compte des facteurs liés à la circulation véhiculaire et piétonnière;
- h) L'aménagement et l'emplacement de parcs et espaces naturels doivent contribuer à la consolidation des ensembles résidentiels et à l'enrichissement de la qualité de vie des résidents.

Objectif 2

Faciliter l'intégration de la place de la gare à l'environnement résidentiel par des aménagements appropriés.

Critères d'évaluation 2

- a) Mettre en valeur et souligner les points d'entrée de la place de la gare par des aménagements paysagers particuliers qui reflètent son identification propre;
- b) **Les éléments de mobilier urbain doivent être implantés de façon à offrir un environnement stimulant et agréable pour le piéton;**
- c) Dans le cas d'une utilisation résidentielle adjacente aux aires de stationnement de la gare, un écran visuel doit être aménagé le long des limites de la gare et doit être composé d'au moins 50 % de conifères et complété par l'implantation d'un nombre suffisant de feuillus et de plantes vivaces afin d'atténuer les impacts visuels et sonores.

2.2.4.10 Objectifs et critères relatifs aux aires de stationnement et les accès

Objectif 1

Aménager les aires de stationnement afin de minimiser leur impact visuel.

Critères d'évaluation 1

- a) La superficie de l'aire de stationnement de la place de la gare doit être réduite à l'aide d'aménagement paysager et d'îlots afin de maintenir une échelle humaine de ces espaces et réduire visuellement l'impact des espaces pavés;
- b) Les aires de stationnement et les allées d'accès doivent être éclairées à l'aide d'équipements respectant l'échelle de l'espace et du piéton;
- c) Les abords des accès doivent être adéquatement signalés à l'aide d'aménagements paysagers et autres éléments signalétiques;
- d) Les aires de stationnements et leurs accès doivent être pavés au moment de leur réalisation.

Objectif 2

Aménager les aires de stationnement et les accès afin de développer et de maintenir une image distinctive du milieu.

Critères d'évaluation 2

- a) La localisation des accès doit être conçue de manière à éviter de générer des situations de conflit au niveau des circulations piétonnières et cyclistes versus les automobiles;
- b) **Le regroupement des aires de stationnement pour les habitations de type contigu et multifamilial doit être favorisé de manière à minimiser le nombre d'accès;**
- c) Les aires de stationnement doivent être séparées de l'environnement adjacent par un aménagement paysager de manière à préserver l'image du milieu;

- d) Les accès piétonniers doivent être définis et agrémentés d'un aménagement paysager aux abords des allées;
- e) Des allées piétonnières doivent relier l'entrée des bâtiments aux aires de stationnement;
- f) La largeur des accès des entrées doit être d'une largeur raisonnable en favorisant l'aménagement d'accès mitoyen à l'aire de stationnement.

2.2.4.11 Objectifs et critères relatifs à la circulation piétonnière, cycliste et véhiculaire

Objectif 1

Favoriser la circulation piétonnière, cycliste, véhiculaire (incluant les automobiles et les autobus) en assurant des déplacements sécuritaires et attrayants tout en minimisant les situations conflictuelles entre la diversité d'utilisateurs.

Critères d'évaluation 1

- a) L'aménagement de la piste cyclable doit être réalisé de façon à créer des liens avec le réseau cyclable existant, les parcs et espaces naturels ainsi que les équipements récréatifs de la Ville;
- b) Des allées piétonnes doivent être aménagées de manière à minimiser la distance de marche entre les ensembles résidentiels et la place de la gare, et ainsi encourager l'activité piétonne;
- c) Des passages piétonniers doivent être prévus entre les divers établissements commerciaux et les voies publiques périphériques afin de favoriser l'animation et l'activité commerciale;
- d) Le type de revêtement de sol ou de pavage retenu doit par leurs motifs, couleurs, agencements ou textures s'harmoniser à l'environnement et assurer une distinction entre les fonctions : stationnement, traverses et sentiers piétons et allées de circulation véhiculaire;
- e) Des passages piétonniers doivent être aménagés dans les aires de stationnement de la gare afin d'assurer le confort et la sécurité aux piétons et minimiser les interactions entre la circulation piétonnière et véhiculaire;
- f) Toute entrée, toute sortie et sens de circulation des aires de stationnement de la gare doivent être pourvus d'une signalisation adéquate dans le but d'assurer la sécurité entre les divers types d'utilisateurs.

Objectif 2

Considérer la place de la gare comme un point de rencontre du secteur du « Village de la Gare » et, dans une certaine mesure, de la ville en tant que point de jonction et de concentration.

Critères d'évaluation 2

- a) Prévoir l'aménagement d'une passerelle à la place de la gare afin de relier les secteurs adjacents au projet et de favoriser le transport collectif;
- b) Prévoir un espace aménagé pour le stationnement des bicyclettes;
- c) La convergence des réseaux piétonnier et cycliste doit être établie en direction de la place de la gare;
- d) Prévoir l'aménagement d'une traverse de vélo au niveau du sol.

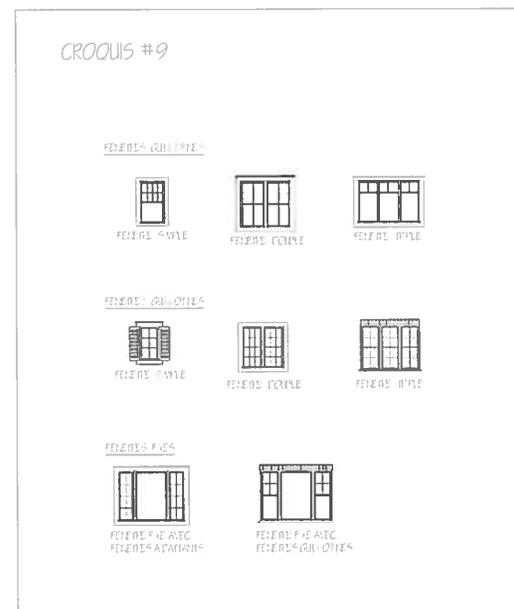
2.2.4.12 Objectifs et critères relatifs à l'architecture des bâtiments

Objectif 1

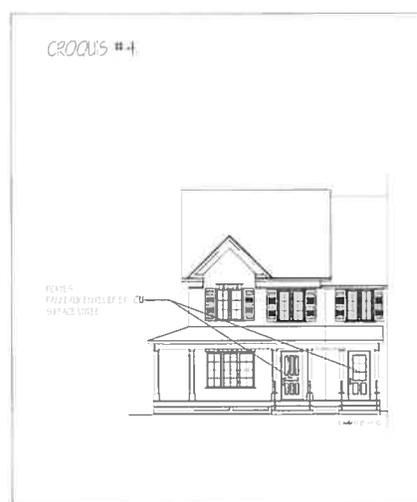
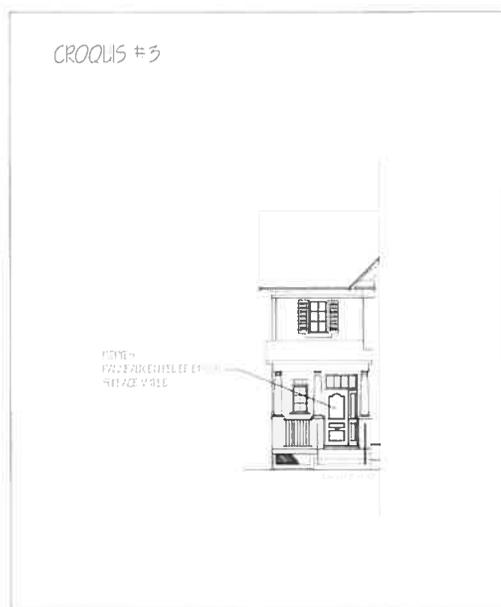
Assurer un développement résidentiel harmonieux dont la conception architecturale doit contribuer à la qualité visuelle et esthétique générale du bâtiment.

Critères d'évaluation 1

- a) Les façades visibles de la rue doivent recevoir les mêmes traitements que les façades principales;
- b) Le type et le traitement des fenêtres doivent être homogènes sur l'ensemble des façades et doivent préférentiellement inclure un carrelage (voir croquis no 9);



- c) La forme des fenêtres doit adopter une allure verticale et être du type à guillotine ou à battants (voir croquis no 9);
- d) La porte d'entrée doit faire l'objet d'une attention particulière dans son traitement architectural par l'inclusion d'un panneau en relief et/ou une surface vitrée (voir croquis no 3 et 4);



- e) L'accès au bâtiment doit être marqué et représentatif du caractère champêtre à l'aide d'une intervention architecturale particulière au niveau des galeries, du garde-corps, des colonnades et des barrotins;
- f) Les toits en pente ou mansardés doivent être privilégiés pour tous les types d'habitations de manière à uniformiser le caractère du paysage architectural champêtre;
- g) La pente des toitures principales doit être d'au moins 8 dans 12 et au maximum 10 dans 12 (voir croquis no 1);



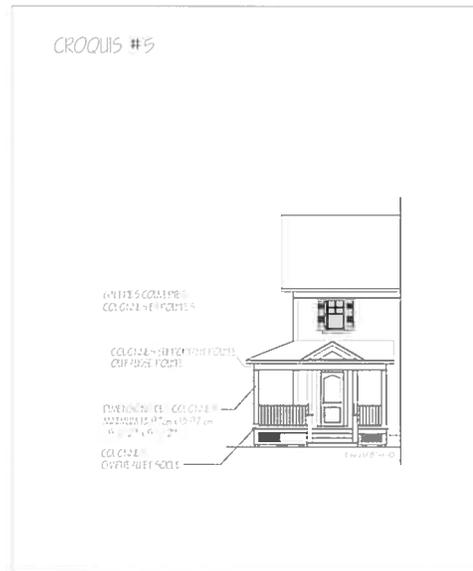
- h) La pente des toitures secondaires, soit des galeries ou autres appentis, doit être de 4 dans 12 (voir croquis no 1);
- i) Les toitures principales doivent avoir un débord (corniche) variant entre 40 cm et 60 cm (voir croquis no. 1);
- j) Le débord (corniche) des toitures secondaires (galeries, appentis, garage, cabanon, etc.) doit être inférieur d'au moins 25% à celui de la toiture principale (voir croquis no. 1);
- k) Toute cheminée doit être composée de matériaux de même nature ou s'harmonisant avec le revêtement principal;
- l) Toute cheminée préfabriquée en métal doit être entièrement emmurée d'une fausse cheminée recouverte de matériaux s'harmonisant avec les parements principaux;
- m) L'utilisation des matériaux de parement doit être traitée de façons homogène et intégrée sur l'ensemble des élévations du bâtiment;
- n) Un seul matériau pour le toit principal est permis;
- o) Les matériaux de parement, tels la pierre, la brique, l'aluminium, le clin de bois, de vinyle et de fibre de béton seront favorisés et doivent projeter une image de permanence;
- p) Les matériaux de revêtement qui réfléchissent la lumière sont prohibés;
- q) Le choix et l'agencement des matériaux et des couleurs doivent assurer une liaison cohérente et agréable à l'intérieur d'un même îlot et ce, de part et d'autre de l'emprise de rue, le tout en harmonie avec l'ensemble du secteur;
- r) Le traitement architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment principal;
- s) Pour les unités d'habitation contiguës, tri-familiale et multifamiliale, un espace de rangement intérieur d'une superficie minimale de 7,4 mètres carrés doit être prévu par unité d'habitation;
- t) Pour les unités d'habitation comportant plus de 2 étages, les escaliers sur les élévations latérales et arrières devront faire partie intégrante du bâtiment.

Objectif 2

Favoriser l'homogénéité architecturale d'ensemble, et plus particulièrement par un rappel des détails architecturaux, en même temps que la diversité des volumétries et des formes.

Critères d'évaluation 2

- a) Les toitures de galeries de la façade principale doivent être supportées par des colonnes et poutres afin de rehausser le caractère architectural du bâtiment (voir croquis no. 5);



- b) Les colonnes doivent avoir des dimensions minimales de 13,97 cm x 13,97 cm et doivent également être composées d'un chapiteau et d'un socle (voir croquis no. 5);
- c) L'inclusion d'éléments architecturaux, tels les pignons et les balustrades, est préconisée afin de donner un cachet unique et d'éviter la banalisation des façades;
- d) Les balustrades doivent être composées d'éléments verticaux avec un espacement maximal de 101 mm (voir croquis no. 8) et reprendre les éléments architecturaux à caractère champêtre;



- e) Une jupe décorative, inspirée de matériaux qui s'harmonisent à ceux du bâtiment principal, doit être installée autour de la galerie en façade de rue, afin de minimiser sa

2.2.4.13 Objectifs et critères relatifs à l’affichage

Objectif 1

Concevoir les enseignes comme étant des éléments qui font partie intégrante de l’architecture de bâtiment et de l’aménagement paysager.

Critères d’évaluation 1

- a) Afin de créer un ensemble harmonieux et homogène, l’emplacement et le style des enseignes ne doivent pas être traités de façon autonome;
- b) Lorsqu’un bâtiment contient plusieurs unités commerciales, les enseignes doivent être regroupées dans un concept d’ensemble duquel chaque unité commerciale peut prévoir une variante qui exprime sa vocation;
- c) Le nombre d’enseignes et d’éléments de support sur chacun des bâtiments doit être limité à un seul par établissement, par façade donnant sur un espace public;
- d) L’affichage sur socle ou muret doit être sobre avec un éclairage indirect localisé au sol et s’intégrer à l’aménagement paysager;
- e) Les enseignes en lettre individuelles doivent être favorisées lorsque appliquées sur le bâtiment;
- f) Les dimensions, les couleurs, les matériaux et l’éclairage des enseignes doivent refléter le caractère architectural du bâtiment;
- g) L’affichage à même la fenestration est prohibé.

2.2.4.14 Objectifs et critères relatifs à l’affichage à l’éclairage

Objectif 1

Dans les secteurs à vocation résidentielle de faible densité correspondant à l’habitation du type unifamilial isolé, il importe de concevoir un éclairage qui assure la sécurité des résidents tout en dégagant une atmosphère agréable et animée à l’ensemble du projet.

Critères d’évaluation 1

- a) Assurer le caractère uniforme du projet par un éclairage homogène aux abords des allées et les aires de circulation véhiculaire, piétonnière et cyclable;
- b) Les équipements d’éclairage doivent s’intégrer non seulement à l’architecture du bâtiment, mais également à l’aménagement paysager et doivent être proportionnels au site d’accueil et au bâtiment;
- c) L’éclairage, tout en étant sécuritaire et fonctionnel, doit refléter une intensité minimale afin de favoriser le caractère privé du milieu;
- d) L’éclairage ne doit pas déborder du site et éviter toute forme d’éblouissement vers les autres propriétés ou la voie publique;
- e) Les équipements d’éclairage doivent avoir un caractère esthétique, décoratif et sobre.

2.2.4.15 Les croquis architecturaux

Les croquis architecturaux font partie intégrante du présent règlement et sont applicables à toute intervention. »