

Université   
de Montréal

AMÉ11  
Exposition de la Faculté  
de l'Aménagement

Urbanisme

Karine LeBel

*supervisée par Marie-Odile Trépanier*

Le PIIA de Pointe-Claire: est-il efficace pour la préservation du patrimoine bâti ?

Karine LeBel

*supervisée par Marie-Odile Trépanier*

LE PIIA DE POINTE-  
CLAIRE: EST-IL EFFICACE  
POUR LA PRÉSERVATION  
DU PATRIMOINE BÂTI ?

AMÉ11

Exposition de la Faculté  
de l'Aménagement

## Le Village de Pointe-Claire



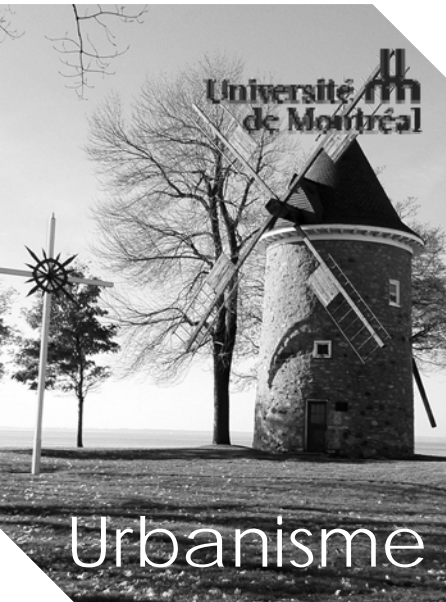
Maison Antoine-Pilon datant de 1710

Un cadre bâti **VARIÉ** et un **PATRIMONIAL** qui s'est **ENRICH**I avec le temps

L'implantation des **BÂTIMENTS** favorise un **ENCADREMENT** serré du noyau villageois.

Le Village de Pointe-Claire, un lieu **HISTORIQUE** important et un riche **PATRIMOINE** bâti.

De nouvelles constructions mal **INTÉGRÉES** dans le Village créent des problèmes d'**INCOHÉRENCES** dans le bâti.



# Urbanisme

Karine LeBel

supervisée par Marie-Odile Trépanier

**LE PIIA DE POINTE-CLAIRE: EST-IL EFFICACE POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI**

**AMÉ11**  
Exposition de la Faculté de l'Aménagement

## Le PIIA : un outil de contrôle du design

Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un **OUTIL RÉGLEMENTAIRE** utilisé lors de l'émission d'un permis de construction. Il sert principalement à **L'ENCADREMENT DU DESIGN ARCHITECTURAL**. Le PIIA est **SOU MIS** à l'article 145.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

### Bâtiments patrimoniaux se trouvant dans le Village



Le PIIA se base sur des objectifs et des critères de type **QUALITATIF**. Ces critères sont relatifs à la qualité du design architectural d'un bâtiment et de son implantation au sol. L'avantage de cet outil est sa **FLEXIBILITÉ** puisqu'il permet de faire l'examen d'un projet au **CAS PAR CAS** via le Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

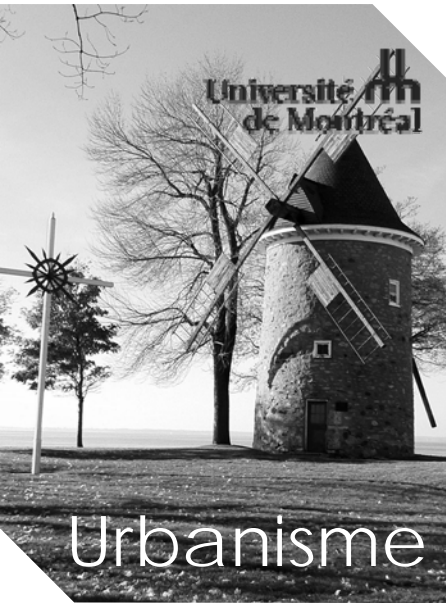
Pour que le critère réponde bien à l'objectif souhaité, il doit y avoir **COHÉRENCE** et **PRÉCISION** dans son application. Un critère doit être plus **PRÉCIS** qu'un objectif. Un critère trop vague peut être interprété de différentes manières, par un concepteur et par le CCU.

Pour obtenir une certaine précision, il existe deux types de critères : les **CRITÈRES PRESCRIPTIFS** et les **CRITÈRES DE PERFORMANCE**. Les critères prescriptifs sont précis mais parfois trop rigides et les critères de performance sont généraux mais manquent parfois de précision. Mais dans un cas comme dans l'autre, ils doivent **PERMETTRE UNE CERTAINE CRÉATIVITÉ**, tout en étant assez précis pour **ÉVITER DES PROBLÈMES LIÉS À LEUR INTERPRÉTATION**.

### Exemples entre les critères prescriptifs et les critères de performance

	Critères prescriptifs	Critères de performance
Exemple de critères :	« Le nombre de matériaux principaux sur un même bâtiment sera limité à trois » (Ministère des Affaires municipales, 1994a : 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).

Source : Geneviève Marquis



# Évaluation des critères du PIIA

Pour savoir si les critères d'un PIIA sont **ASSEZ PRÉCIS** pour éviter toute **AMBIGÜITÉ**, il faut procéder à une **ÉVALUATION** de ces derniers. Le bâtiment se trouvant au 308 chemin Bord-du-Lac dans le Village de Pointe-Claire, servira ici d'exemple pour les deux évaluations.

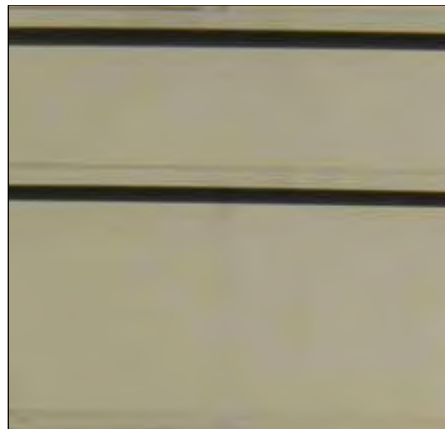
Le mot « **HARMONISER** » n'est pas assez précis et cela laisse trop de **LIBERTÉ** aux concepteurs concernant le choix d'un **REVÊTEMENT**. Par exemple, le bâtiment de gauche utilise un béton gris comme revêtement tandis que le bâtiment voisin utilise des lanières blanches. Cet exemple démontre donc un **PROBLÈME DE DISCONTINUITÉ** entre les deux bâtiments, causé par un critère trop vague.

PIIA: Chapitre 3, article 31, alinéa12

Le traitement architectural du bâtiment devrait

**S'HARMONISER** avec celui des bâtiments voisins.

**Bâtiment du 308 chemin  
Bord-du-Lac**



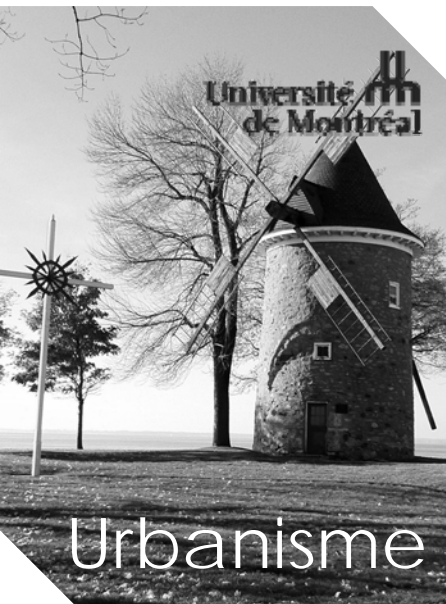
**Bâtiment voisin**



**LE PIIA DE POINTE-  
CLAIRE: EST-IL EFFICACE  
POUR LA PRÉSERVATION  
DU PATRIMOINE BÂTI**

**AMÉ11**

Exposition de la Faculté  
de l'Aménagement



Karine LeBel

*supervisée par Marie-Odile Trépanier*

LE PIIA DE POINTE-  
CLAIRE: EST-IL EFFICACE  
POUR LA PRÉSERVATION  
DU PATRIMOINE BÂTI

AMÉ11

*Exposition de la Faculté  
de l'Aménagement*

## Évaluation des critères du PIIA

Cependant, il se peut que les critères du PIIA ne soient **PAS APPLIQUÉS ADÉQUATEMENT** par une municipalité. On peut ici constater que le critère n'est pas bien **RESPECTÉ**. Cela donne donc un bâtiment ayant une **FAÇADE AVEC COLONNE**, tout le contraire de ce que le critère stipule.

Ce critère, tout comme le précédent, utilise une terminologie qui est vague. Le mot « **SOBRE** » n'est pas assez précis et cela donne une **ARCHITECTURE IMPOSANTE**. La construction n'atteint donc pas l'objectif souhaité .

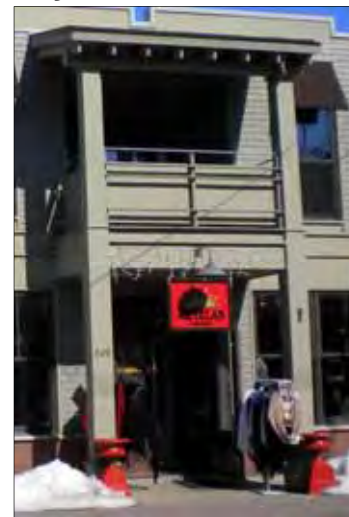
PIIA: Chapitre 3, article 31, alinéa13

Tout projet de construction [...] devrait utiliser un vocabulaire architectural **SOBRE** [et] devrait éviter [...] les portiques avec **COLONNADES**.

Architecture imposante



Façade avec colonne



Karine LeBel

*supervisée par Marie-Odile Trépanier*

LE PIIA DE POINTE-  
CLAIRE: EST-IL EFFICACE  
POUR LA PRÉSERVATION  
DU PATRIMOINE BÂTI

AMÉ11

Exposition de la Faculté  
de l'Aménagement

## Conclusion

Un PIIA trop vague et non respecté ne permettra pas de résoudre le problème de la **DISCONTINUITÉ** dans les **MÉTHODES DE CONSTRUCTION** et de rénovation, comme le montre l'exemple de droite.

### CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU PIIA

- **EN SOMME:** le PIIA n'arrive pas à jouer son rôle de préservation et de mise en valeur du noyau villageois.
- **EN QUOI:** en permettant des insertions menant à des discontinuités avec les bâtiments déjà existants.
- **POURQUOI:** parce que les critères ne répondent pas aux objectifs souhaités puisqu'il n'y a pas assez de précision dans l'application des critères.

Hôtel Chenier, en 1901



Le même bâtiment, en 2011

