

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1	
L'objet et la portée des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	7
Section 1 – L'historique des plans d'implantation et d'intégration architecturale	8
1) La réglementation d'urbanisme avant 1989	8
2) Les modifications législatives intervenues en 1989	11
3) L'évolution des dispositions législatives sur les PIIA après 1989	12
Section 2 – Qu'est-ce que le plan d'implantation et d'intégration architecturale ?	13
1) Le concept de plan d'implantation et d'intégration architecturale	14
2) Les objets et paramètres du contrôle par les PIIA	18
3) La perception des plans d'implantation et d'intégration architecturale	27

Section 3 – La portée des plans d’implantation et d’intégration architecturale	32
1) La nature des projets visés	33
i) Le qualificatif « architectural »	33
ii) Les types de permis et de certificat donnant ouverture à l’assujettissement	35
iii) Les catégories d’intervention susceptibles d’être assujetties à un PIIA	36
iv) Le contrôle par les PIIA et les règles de voisinage du droit civil	41
2) Le territoire d’application	46
3) Les personnes concernées	52
Section 4 – Le PIIA et la complémentarité réglementaire en aménagement du territoire	55
1) La double problématique de substitution/ dérogation du PIIA aux règlements d’urbanisme	56
2) La problématique de la protection des droits acquis	82
3) La complémentarité avec les législations agricole, environnementale et patrimoniale	89
CHAPITRE 2	
Le règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale	99
Section 1 – La nécessité de se doter d’un règlement sur les PIIA	100

Section 2 – Le contenu d’un règlement sur les PIIA . . .	103
Section 3 – Les objectifs et les critères d’évaluation des PIIA	108
1) La définition et la signification des objectifs . . .	110
2) La définition et la rédaction des critères d’évaluation	115
i) La confusion des critères avec les paramètres de référence	116
ii) La confusion des critères avec les normes objectives du zonage	119
3) La cohérence des objectifs et des critères dans une perspective de qualité	128
Section 4 – La procédure d’adoption du règlement sur les PIIA	129
1) La réflexion préalable à l’adoption.	129
2) L’avis de motion et ses effets.	130
3) La consultation publique.	133
4) L’examen de conformité et l’entrée en vigueur.	133
CHAPITRE 3 Le traitement d’un dossier de plans d’implantation et d’intégration architecturale	137
Section 1 – Les étapes de l’examen d’une demande d’approbation	137

1) Les modalités administratives de présentation d'un PIIA	139
2) L'étape de consultation sur un PIIA	140
3) L'examen des plans et l'évolution d'un projet à l'étape de l'approbation.	144
4) La décision du conseil municipal.	146
Section 2 – Les conditions d'approbation d'un PIIA . . .	152
Section 3 – Le PIIA : dossier technique ou politique ? . .	158
1) La perception et le rôle de l'administration municipale	159
2) La perception et le rôle des spécialistes et des professionnels.	164
3) La délégation du pouvoir décisionnel sur les PIIA à des personnes non élues	168
Section 4 – La motivation d'un refus d'approbation d'un PIIA.	171
CHAPITRE 4 Le suivi des dossiers de plans d'implantation et d'intégration architecturale	175
Section 1 – La délivrance des permis et certificats	175
Section 2 – La sanction du non-respect d'un PIIA	179
Section 3 – La contestation judiciaire d'une décision relative à un PIIA	184
1) L'absence de droit d'appel	185

2) L'exercice d'un contrôle judiciaire	186
i) Les dispositions législatives donnant ouverture à des recours	186
ii) La portée des recours judiciaires	190
iii) Les balises de l'intervention des tribunaux	196
3) Les motifs de contestation	203
Section 4 – Les recours en responsabilité dans un dossier de PIIA	211
CONCLUSION	221
Annexes	
Annexe 1 – Extraits de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> , RLRQ, c. A-19.1 (section VIII – Les plans d'implantation et d'intégration architecturale	229
Annexe 2 – Extraits du Projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme (Projet de loi 47 de 2011)	233
Annexe 3 – Historique législatif du projet de loi 130, L.Q. 1989, c. 46	237
Bibliographie	239
Table de la législation	245
Table de la jurisprudence	255
Index analytique	267