

Les PIIA et le développement des lieux de villégiature



M^e PHILIPPE ASSELIN

Morency Société d'avocats

Les activités liées à la villégiature se sont développées rapidement au cours des dernières décennies, et ce, sans nécessairement tenir compte des possibles répercussions sur le milieu naturel. En effet, les conséquences d'un développement non encadré de la villégiature peuvent avoir de nombreuses conséquences : dégradation du paysage, contamination des plans d'eau, pression pour la mise en place des services publics, circulation, bruit, destruction du milieu naturel, etc.¹

Tous ces impacts potentiels du développement des lieux de villégiature sur le milieu naturel justifient l'importance de gérer adéquatement l'implantation et la croissance des activités en étant inhérentes afin de protéger le territoire visé. Dans cette optique, les plans d'implantation et d'intégration architecturale (ci-après : PIIA) peuvent s'avérer utiles sur certains aspects².

Les articles 145.15 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) donnent la possibilité à une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme d'assujettir, par règlement, la délivrance de permis de construction ou de lotissement ou de certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et autres travaux qui y sont reliés.

En ce sens, les lieux de villégiature projetés, dans la mesure où leur développement est bien planifié, peuvent être assujettis à l'atteinte d'objectifs visant, par exemple, à s'assurer de

l'intégration au cadre naturel, plus particulièrement quant au paysage.

Dans la décision rendue dans l'affaire *Centre de santé et de services sociaux de Charlevoix c. Ville de La Malbaie*³, la Cour supérieure mentionne que dans un milieu où s'est développé une vocation touristique et de villégiature, il est impératif que la pression sur le développement soit gérée afin de respecter le cachet et la signature particulière du milieu tant naturel que du cadre bâti historique. La Cour ajoute que la réalisation d'un projet ne doit donc pas se faire au détriment de sa qualité et que pour ce faire, une ville peut se doter d'une réglementation particulière pour contrôler la qualité d'un projet. On ajoute même que lorsque le réseau routier est sillonné par une clientèle récréotouristique, l'esthétisme des abords des rues principales d'une ville peut constituer une des préoccupations à considérer dans la gestion réglementaire du territoire.

Dans l'affaire *Municipalité de Laverlochère & als c. Ferme Géléry inc.*⁴, la Cour d'appel du

Québec signale qu'un projet peut être évalué non seulement en relation avec les particularités du terrain, mais également en relation avec celles du milieu avoisinant ainsi que de sa région. Ainsi, l'évaluation d'un projet devrait tenir compte de son intégration architecturale certes, mais également de son aménagement, c'est-à-dire de l'intégration du projet à son contexte. À ce titre, la Cour d'appel mentionne que si une ville peut se fixer comme objectif la préservation du caractère patrimonial ou historique de ses quartiers anciens, elle ne voit pas pourquoi, en milieu rural, l'atténuation du bruit, de la poussière ou des odeurs ne constituerait pas un objectif valable pour le mieux être de la collectivité.

Comme nous pouvons le constater, l'utilisation des PIIA n'est pas seulement utile dans des secteurs historiques ou patrimoniaux. Les objectifs d'un règlement sur les PIIA peuvent également répondre à des préoccupations relatives à l'aménagement des terrains en tenant compte de leur environnement.

HYDRO-KINETIC™

- ◆ Technologie certifiée BNQ (NQ 3680-910), classes III, IV & V
- ◆ Procédé de traitement éprouvé depuis plus de 60 ans
- ◆ Composantes durables fabriquées au Canada et aux États-Unis
- ◆ Aucune fosse septique requise
- ◆ Installation simple et rapide
- ◆ Entretien minimal

Distribué par:



418.626.4040 / 1.877.925.7496

info@enviro-step.ca | www.enviro-step.ca



norweco



DEPUIS 1886

Une division de Miromedia

450 676-5476 ou 1 888 544-1717

www.formulesmunicipales.ca



À titre d'exemple, voici certaines préoccupations auxquelles pourrait tenter de répondre un règlement sur les PIIA :

- S'assurer d'une faible proportion des aménagements et des constructions par rapport à la superficie du terrain;
- Maintenir le plus possible la couverture végétale sur les terrains;
- Protéger les points de vue et les panoramas d'intérêt, surtout lorsque ceux-ci sont accessibles d'une route fréquentée par une clientèle récréotouristique;
- Prendre en compte les lignes de forces du milieu naturel déterminées par les structures géomorphologiques (rochers, forêt, dénivellations, cours d'eau, etc.);
- Intégrer de façon harmonieuse les chemins d'accès aux terrains (emplacement, matériaux, largeur, etc.);
- Privilégier la simplicité des formes, des volumes et des matériaux pour éviter la

complexité et la surabondance qui s'intègrent difficilement en milieu naturel;

- Éviter les constructions trop hautes qui sont repérables de loin;
- Prioriser une architecture sobre et élégante qui saura traverser le temps;
- Privilégier des matériaux nobles et écologiques;
- Favoriser des couleurs naturelles en tenant compte de l'environnement, ce qui ne signifie pas nécessairement de tomber dans la monotonie!

Puisqu'un règlement sur les PIIA peut établir des règles différentes selon les zones, les catégories de construction, de terrains ou de travaux (incluant toute combinaison de ceux-ci), les caractéristiques physiques de chaque secteur à développer devraient être prises en compte dans la détermination des objectifs applicables et des critères permettant d'évaluer si ces objectifs seront atteints. En effet, on peut facilement comprendre que le développement d'un lieu de villégiature

autour d'un lac comportera des enjeux différents par rapport à un développement réalisé en montagne.

Les derniers mois nous ont démontré que la densification en zone urbaine pouvait avoir certains inconvénients liés à la proximité et à la propagation de certains virus indésirables. Il n'est pas étonnant que plusieurs personnes envisagent désormais d'avoir accès à un lieu de villégiature. Bien qu'il s'agisse d'une belle occasion de redécouvrir et de profiter du milieu naturel dont nous avons la chance de bénéficier au Québec, il ne faudrait pas que cela s'effectue à son détriment. ¹

¹ DIRECTION RÉGIONALE DE L'ABITIBI-TÉMISCAMINGUE DU MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS, *Guide-Planification et gestion des lieux de villégiature*, 2017, 63 pages, en ligne au : <https://www.cobali.org/wp-content/uploads/2016/11/Gestion-vill%C3%A9giature.pdf>, consulté le 31 mai 2020.

² L'auteur remercie M^{me} Diane Lemire, directrice du Service de l'urbanisme et du patrimoine de la Ville de Baie-Saint-Paul pour avoir inspiré le sujet de cette chronique.

³ EYB 2012-202654 (C.S.).

⁴ REJB 2003-49608 (C.A.).

**Partout au Québec,
nous vous aidons
à faire le nécessaire
pour respecter
les exigences qui
incombent aux
municipalités en
matière de gestion
des eaux.**



NORDIKEAU
La vie à l'état pur

nordikeau@nordikeau.com

eureka
ENVIRONNEMENT

info@eurekaenvironnement.com

DEPUIS 1994

PARTOUT AU QUÉBEC