

REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME

Vol. 35 - N° 1 - Mars 2015



Association
québécoise
d'urbanisme

DOIT-ON PRIVILÉGIER LE DESIGN OU L'ARCHITECTURE ?



Mot du président

À INSCRIRE À VOTRE AGENDA

Au moment de lire ces lignes, vous aurez déjà reçu l'invitation pour la prochaine journée de formation à Drummondville, le 25 avril prochain. Comme vous avez certainement constaté, le comité organisateur de cette formation vous a préparé un contenu digne de mention sur le thème « Le CCU et l'acceptabilité sociale : défi ou déni ». Ce sujet est devenu au cours des dernières années un thème de plus en plus populaire et même un incontournable. Acceptabilité sociale ne signifie pas forcément unanimité. C'est plutôt un processus au cours duquel il faut identifier les parties prenantes ainsi que planifier comment arriver à atténuer les restrictions d'un dossier. Cette rencontre avec ces conférenciers venant de tous azimuts saura susciter votre intérêt et répondre à vos attentes.

Pierre Dauphinais
Président



La Ville de Drummondville, notre hôte pour cet événement est la capitale du développement. Cette dernière fête cette année son bicentenaire de fondation sous la thématique « Les gens heureux ont une histoire... ». L'Association est donc très fière de se rendre au cœur du Québec pour tenir cette journée de formation.

Revue québécoise d'urbanisme

Notre revue entreprend l'année 2015 avec un sujet des plus intéressants à savoir la différence entre l'architecture et le design. Dans ce numéro, ce thème est présenté par plusieurs auteurs sous différents aspects, dont un texte explicatif du design urbain et un autre, sous l'angle de l'architecture. À celui-ci se greffera plusieurs autres textes tous aussi variés les uns des autres. En somme, un document particulièrement intéressant qui saura vous apporter un éclairage nouveau. Finalement, nous compléterons le tout avec notre habituelle sélection de jurisprudence en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Assemblée générale annuelle

Vous trouverez dans ce numéro l'avis de convocation à l'assemblée générale qui se tiendra à la fin de la journée de formation. Cette activité est fondamentale pour assurer la continuité de votre Association. Il s'agit d'un moment privilégié pour faire connaître votre point de vue. Lors de cette assemblée outre le rapport annuel du président, le dépôt des états financiers et autres sujets requis par nos règlements généraux, il y aura élection aux postes d'administrateurs. Votre président et le conseil d'administration souhaitent vous recevoir pour vous présenter le vécu de votre Association



Formation à Champlain printemps 2014
Source : AQU

au cours de l'année 2014-2015 et pour vous permettre de choisir vos représentants.

Renouvellement de l'adhésion pour l'année 2015

Si ce n'est déjà fait, je vous invite à procéder à ce renouvellement dans les meilleurs délais. Votre adhésion en plus de vous offrir un tarif préférentiel pour nos activités contribue à soutenir la mission de l'Association dans son engagement dans la promotion de l'urbanisme comme levier essentiel au développement et à la préservation de milieux de vie de qualité pour la population québécoise.

Bon printemps et au plaisir de vous croiser lors de cette journée d'avril 2015.

Sommaire

04 LE DESIGN URBAIN EN QUESTIONS... ET RÉPONSES!

Djemila Hadj-Hamou, AECOM

08 LE DESIGN DE L'ENVIRONNEMENT UNE PERSPECTIVE TRANSVERSALE UTILE AUX CCU

Audrey Girard, urbaniste et designer de l'environnement, chargée de projet, lemay+CHA

11 UN SOUTIEN EFFICACE AUX MEMBRES DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME : L'ARCHITECTE

Dominique Poirat, architecte et membre de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ)

15 LE CCU, LA RECHERCHE DE L'IDÉAL ESTHÉTIQUE ET LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Hélène Sauvageau, bachelière en architecture et membre du CCU de la Ville de Drummondville

17 LE MODE DE FONCTIONNEMENT DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE BOUCHERVILLE (CCUB)

Caroline Viau, Ville de Boucherville

20 L'ART DANS LES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC

Kim Cornelissen, CORNELISSEN konsult, consultante en développement régional et liens avec les pays nordiques

24 JURISPRUDENCE



Suite à la réorganisation de Postes Canada, la nouvelle adresse de l'association est : 344, route 321 Sud, Saint-André-Avellin (Québec) J0V 1W0
Téléphone : 514 277-0228 • Télécopieur : 514 277-0093
info@aqu.qc.ca • www.aqu.qc.ca

La **REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME** est publiée périodiquement par l'Association québécoise d'urbanisme à l'intention de ses membres, des municipalités, des professionnels, des étudiants et de tout citoyen intéressés à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire.

Les auteurs des articles conservent l'entière responsabilité des opinions qu'ils émettent. Il en va de même pour les commanditaires quant au contenu de leur publicité. Toute reproduction, traduction ou adaptation, en tout ou en partie, des textes, des tableaux ou des illustrations publiés dans la **REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME** requiert la permission préalable de l'Association québécoise d'urbanisme.

Président
Pierre Dauphinais, urbaniste et directeur du Service de la planification et du développement urbain, Ville de Sorel-Tracy

Vice-président
Marc-André Godin, urbaniste, coordonnateur de la gestion des programmes et projets de redéveloppement, Ville de Trois-Rivières

Trésorier
Germain Charron, membre CCU
Municipalité Saint-André-Avellin

Secrétaire
Jean-Pierre St-Amour, avocat et urbaniste
Deveau, avocats

Équipe de rédaction
Danièle Myre, **Pierre Dauphinais**,
Patrice Furlan et **Justine Fecteau-Fortin**

Directrice exécutive et responsable du secrétariat
Chantal Bergeron

Administrateurs
Danny Gignac • Ville de Saint-Hyacinthe
Julien Pellerin, membre CCU • Ville de Trois-Rivières
Denis Laplante • Ville de Saint-Bruno-de-Montarville
Éric Salois • Municipalité du canton de Shefford

Révision, édition et impression
Cournoyer communication marketing

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Canada
Bibliothèque nationale du Québec

ISSN 0842-957X

Le design urbain en questions... et réponses !

Par Djemila Hadj-Hamou, AECOM

Qu'est-ce que le design urbain ?

Depuis quelques décennies, le terme design urbain fait partie de notre vocabulaire professionnel et populaire. Tout le monde en parle, mais personne ne sait exactement ce que c'est. Chacun y va de sa compréhension et de son interprétation. Et tout cela à juste titre. Le design urbain est multiple tant par les échelles qu'il peut couvrir que par la nature des interventions. Le dictionnaire Larousse le définit ainsi : *Discipline visant à une harmonisation de l'environnement urbain, depuis la conception des objets usuels jusqu'à l'urbanisme.*

Récemment formée, l'Association du design urbain du Québec (ADUQ) présente la discipline qu'elle entend promouvoir, en se basant sur la définition de Geneviève Vachon :

« ...Le design urbain est un champ de pratique professionnelle qui occupe la charnière entre l'architecture et l'aménagement du territoire. Il s'intéresse à la face publique et urbaine de l'architecture, ainsi qu'à l'espace physique et tridimensionnel de la planification du territoire. Le design urbain concerne la création et le contrôle des formes physiques de la ville et l'aménagement qualitatif de l'environnement... » Geneviève Vachon, professeure, École d'architecture, Université Laval citée dans : Lemieux Denis, « Imaginer, réaliser la ville du 21^e siècle : cahiers des bonnes pratiques en design [élaboré par Design Montréal] 2008. » La portée du design urbain s'étend de l'enveloppe des bâtiments aux interstices entre ces derniers, alors que l'architecture porte sur le bâtiment aussi bien sur son

design intérieur que son enveloppe extérieure. Le design urbain va davantage s'intéresser à l'enveloppe extérieure du bâtiment en tant qu'élément d'interaction avec les autres objets qui définissent la ville. En effet, l'ensemble des bâtiments, associés aux espaces ouverts ainsi qu'à tout ce qui est présent dans l'espace urbain, de la foresterie jusqu'à la poubelle, sont autant d'éléments qui composent et représentent la ville. L'approche nord-américaine se concentre davantage sur la qualité des espaces publics, dans leur composition, leur lien à l'architecture et la qualité du paysage, notion plus générale de paysage urbain.

Le design urbain est de plus en plus présent et sollicité par les planificateurs de l'urbain (terme désignant de manière générale tout lieu urbanisé). Pourquoi ? Parce que les tendances actuelles en aménagement visent l'émergence de collectivités viables et durables, le retour à une échelle humaine de nos milieux de vie et une gestion efficace de nos ressources naturelles. Cela implique une réflexion sur les divers composants de nos milieux en tentant de retrouver le sens du lieu par le biais de l'histoire, du contexte naturel, du patrimoine dans ses multiples facettes et représentations, etc. C'est donc la volonté d'un rétablissement des éléments qui font le lieu. Et, parmi eux, la notion de tissu urbain qui est à la base de ce que peut être une collectivité, un quartier, un village, une ville. Afin d'éclairer quelque peu ces propos, il est pertinent de mieux définir le cadre dans lequel le design urbain trouve sa matière, à savoir, la forme urbaine qui est composée des pleins (espaces construits) et des vides (espaces libres) de la ville.



Figure 1- Boulevard Pie-IX, Montréal-Nord
Requalification des terrains compris à l'intérieur des limites du PPU

À quoi réfère la forme urbaine ?

La morphologie de l'espace avant tout ! La forme urbaine représente le squelette d'une ville. Elle est composée d'une série d'éléments qui, pensés et placés judicieusement dans l'espace, les uns par rapport aux autres, forment un tout articulé et viable pour des décennies, voire des millénaires ! Parmi les éléments composant cette ossature : le contexte géospatial (topographie, éléments géographiques et naturels du milieu), la trame des rues, la forme et la taille des terrains (parcellaire), la forme, la taille et le gabarit des bâtiments ainsi que leurs modes d'implantation. À la base il faut donc avoir une bonne connaissance de ces éléments car ce sont eux qui constituent le cadre d'intervention de tout projet de design urbain. Le niveau d'intervention ainsi que le détail que celle-ci peut requérir variera d'un site à l'autre et selon la commande et les exigences associées aux projets.

LES COMPOSANTS / DÉTERMINANTS DE LA FORME URBAINE

- Les éléments géographiques et naturels du milieu : plan d'eau, topographie
- Les contraintes anthropiques : voies ferrées, infrastructures lourdes
- La trame de rues : grille des rues orthogonale, organique
- La forme et la morphologie des îlots : rectangulaires, carrés, irréguliers
- Le mode d'implantation des bâtiments
- Les gabarits et la forme des bâtiments : la taille des bâtiments, leurs hauteurs



Figure 2 – Secteur de la gare Saint-Hubert à Longueuil - Parcellaire existant



Figure 3 – Secteur de la gare Saint-Hubert à Longueuil Grain bâti / implantation du bâti existant

UNE FORME URBAINE EST VIABLE QUAND :

La trame des rues et les implantations sont maximisées et cohérentes entre elles ; les espaces publics, incluant rues principales, les rues secondaires, les places publiques et les parcs sont clairement définis, les gabarits et les volumes des édifices bordant les espaces publics de la ville sont en adéquation avec la trame et le parcellaire et, enfin, quand les usages s'y intègrent et ne s'y imposent pas...

La morphologie des futurs quartiers et de tout développement urbain est à la base de la qualité du milieu. Prioriser cet aspect, c'est comme annoncer qu'on met en place les fondations de notre quartier. Les interfaces bâties offertes aux piétons, la forme des bâtiments, leurs gabarits ou les traitements architecturaux des rez-de-chaussée des immeubles le long des espaces publics sont autant d'éléments à considérer dans le façonnement de la forme urbaine. Bien que répondant à des besoins immédiats, la forme urbaine constitue un bien consommable non seulement pour le présent mais aussi les décennies à venir. Autant les emprises disponibles aux aménagements des espaces publics sont cruciales, autant les encadrements bâtis font partie intégrante de l'aménagement d'une rue ou d'une place et contribuent fortement à lui donner caractère et ambiance. C'est la conjugaison de tous ces éléments et la façon dont ils s'articulent entre eux dans l'espace qui concourent à l'émergence d'une forme urbaine viable et de qualité. ▶



Figure 4 – Boulevard Pie-IX projeté / Plan et profil
Le contour des espaces publics est défini par l'encadrement et la silhouette des bâtiments



Quels sont les objets du design urbain ?

LE DESIGN URBAIN PORTE-T-IL SUR UN ÉLÉMENT PARTICULIER DE LA VILLE ?

Rues, places et parcs sont les espaces publics qui supportent et stimulent la vie urbaine et le déplacement des personnes. En tant que piétons, les éléments qui captent notre attention sont les trottoirs, les plantations, les devantures commerciales, le mobilier, les lampadaires, l'apparence des bâtiments ou certains détails architecturaux, l'animation de la rue, la circulation, etc. La teneur et l'ampleur que revêtent ces éléments à nos yeux (de piétons) vont varier selon le milieu que l'on traverse. La circulation automobile va davantage attirer notre attention (et notre prudence!) dans tel cas alors que la succession de devantures commerciales vient attiser notre intérêt dans tel autre. Circulons en voiture et notre perception de l'espace et des éléments qui le composent sera différente : la largeur des voies, la proximité des bâtiments en front de rue ou non, la présence de voies réservées, de pistes cyclables et l'ensemble des usagers de la rue vont contribuer à un autre type de sentiment en tant qu'usagers passifs derrière un volant. La présence de ces divers éléments dans l'espace, l'articulation entre eux, les détails qui les caractérisent, nous indiquent la nature de l'espace public que nous traversons. Exemple : la proximité des édifices nous incite à ralentir par l'encadrement créé de part et d'autre de la rue comme

dans une rue commerciale d'ambiance ou, au contraire à aller plus vite dans le cas d'un nombre de voies important et des paysages ouverts comme sur une autoroute ou une voie de transit rapide, etc. Si peu de piétons y circulent et que l'on note de grands espaces de stationnement, notre perception en fait à nos yeux de conducteurs, une rue de transit dédiée avant tout à l'automobile... L'espace public est le support de notre promenade urbaine et de nos déplacements dans la ville ou le quartier. Sa morphologie et sa composition nous affectent différemment selon le type d'usager que nous serons ou le rôle que nous jouerons dans la ville : piéton, automobiliste, cycliste, etc. C'est pourquoi les objets qui composent ces espaces publics sont aussi multiples que les usages et les usagers présents dans la ville. L'importance et le traitement que nous réservons à chacun des composants de l'espace public ont un impact sur la nature, le caractère, l'identité de ce dernier. L'intervention sur l'espace public porte donc sur l'ensemble des éléments qui concourent à son caractère.

Ce sont ces éléments qui constituent l'objet de la pratique du design urbain : de la forme urbaine jusqu'au banc posé à l'endroit adéquat en passant par les vitrines qui ponctuent le parcours urbain, les façades et l'architecture des édifices que l'on croise, les couleurs, les matériaux, le paysage végétal et la foresterie urbaine ainsi que le mobilier présent sur l'ensemble des rues et des places de la ville, contribuent et participent à la qualité des espaces publics et à l'identité de la ville qui est le conglomérat d'une pluralité de quartiers, de secteurs, d'atmosphères et d'histoires.

Qu'en est-il des expertises : y a-t-il une expertise unique en design urbain ?

Pas vraiment, en fait, s'il y a variété dans les objets urbains, il y a alors, non seulement différentes expertises potentielles mais également différentes échelles d'intervention possibles. Celles-ci peuvent porter sur un projet de planification générale portant sur la forme que peut prendre un quartier nouveau ou le type de requalification d'un secteur établi jusqu'à l'implantation et la forme des bâtiments sur les terrains, en se rendant au détail du mobilier et de l'ambiance recherchée sur les espaces publics. C'est la beauté et la difficulté du design urbain. Les designers urbains ou les professionnels ayant comme champ d'action l'espace de la ville peuvent, simultanément ou tour à tour, être sollicités par une échelle particulière du projet urbain. La pratique actuelle étant en



Figure 5 – Volumétrie illustrant une forme urbaine basée sur une trame rectangulaire

pleine évolution notamment dans la perspective de créer des milieux de vie durables, on note de plus en plus de projets qui requièrent une approche multidisciplinaire dès l'amorce du processus de planification. Les principales disciplines associées au design urbain sont : l'urbanisme, l'architecture et l'architecture de paysage. Toutefois, selon la spécificité du projet et de son contexte spatial, d'autres ressources professionnelles peuvent jouer un rôle clé, telles, l'intervention d'experts en économie, art urbain, éclairage, patrimoine, marketing, etc., ainsi que les différentes formes du génie urbain : infrastructures, transport et mobilité, environnement, génie industriel, etc. Le recours à certains champs d'expertise, par exemple ceux liés à l'environnement pour ne citer que ceux-là, associé à la volonté de ne pas hypothéquer un aspect du projet par rapport à un autre, nécessite une adaptation au niveau de la prise en charge des contraintes et potentiels soulevés par un site donné. Des solutions novatrices à mettre de l'avant exigent une connaissance approfondie que seuls les professionnels concernés peuvent apporter. Ainsi, s'il s'agit de proposer des mesures de rétention dans l'aménagement d'une nouvelle rue, des connaissances pointues en génie urbain (infrastructures), en architecture de paysage,

en biologie, en design urbain et en architecture, sont essentielles pour l'élaboration de solutions d'aménagement viables. Les dernières tendances qui prévalent dans le domaine de l'aménagement mettent l'accent sur la qualité des espaces publics, sur la nécessité de parcours urbains continus et agréables, sur la notion de l'échelle humaine/piétonne, énoncent les principes idéaux pour l'émergence de milieux de vie durables, mixtes, denses et diversifiés et dénoncent le gaspillage d'espace, l'exclusivité de certains usages (bannissement des espaces monofonctionnels) et de rues ou autres espaces publics qui considèrent d'abord les véhicules et les automobilistes. Une multitude de noms, vocables et autres expressions consacrées sont en vogue : écoquartiers, quartier LEED, smart growth, TOD, etc. Ils témoignent de l'apologie d'un développement viable de nos milieux de vie. Le retour à l'échelle humaine, la promulgation de la croissance intelligente et la consécration de formes urbaines compactes, se déclinent à travers une série d'objets urbains et se concrétisent par autant de projets et d'interventions.

Le design urbain est la discipline qui regroupe et offre le plus large champ des expertises aptes à intégrer l'ensemble des préoccupations urbaines et des échelles associées aux objets de la ville, en les traduisant en projets urbains, que ce soit dans un contexte de requalification, de consolidation ou encore, de nouveaux développements urbains.



Figure 6 – Secteur du parc Dalhousie à Montréal
Articulation de divers gabarits et typologies bâties qui constituent une forme urbaine compacte

Le design de l'environnement Une perspective transversale utile aux CCU

Urbaniste et designer de l'environnement, Audrey Girard accompagne régulièrement les architectes et les promoteurs dans les processus d'approbation de projets et elle travaille également avec les municipalités en leur formulant des critères d'aménagement à intégrer à leur réglementation normative et discrétionnaire. Elle explique ici comment le design de l'environnement constitue un outil supplémentaire pour le CCU dans le cadre de ses recommandations.



Audrey Girard

Urbaniste et designer
de l'environnement
Chargée de projet, lemay+CHA

L'évaluation des projets architecturaux, urbains, paysagers et même graphiques par les comités consultatifs d'urbanisme (CCU) est aujourd'hui omniprésente dans les processus d'approbation municipale, à l'échelle de la province. Quoiqu'imparfait et soumis à de nombreuses critiques, le CCU est possiblement l'outil le mieux adapté pour orienter l'avenir de nos milieux de vie. Par sa nature multidisciplinaire et son caractère local, il s'agit d'un mécanisme d'évaluation en phase avec les principes valorisés par le design de l'environnement.

« Le design de l'environnement est un champ d'études et d'interventions qui couvre le registre élargi de ce qui compose notre culture matérielle, allant de la conception des objets quotidiens à celle des espaces intérieurs et extérieurs et des lieux construits qui forment notre environnement¹. »

Ainsi, comment le design de l'environnement peut-il aider les comités consultatifs d'urbanisme dans leur processus d'évaluation et de révision architecturale ? Le design de l'environnement, où « environnement » signifie tout ce qui nous entoure, est soutenu par une formation universitaire de premier et de deuxième cycle à l'École de design de l'Université du Québec à Montréal (UQAM). Cette formation valorise une approche transversale aux différentes

disciplines de l'aménagement et du design (architecture, design industriel, urbanisme, paysage, graphisme), centrée sur l'expérience humaine. Ce champ de recherche et de pratique répond ainsi aux enjeux de développement actuels qui, par leur complexité, appellent un décloisonnement des disciplines. Il valorise une cohérence des solutions à toutes les échelles, permettant de prendre en compte les besoins des communautés locales et d'intégrer les enjeux d'un développement durable.

De l'objet à la ville : potentiel d'une évaluation transéchelle

Pour la conception des objets comme celle des lieux construits, le design de l'environnement propose une recherche de solutions appropriées aux enjeux et aux problèmes étudiés, plutôt qu'une réponse articulée selon une échelle ou une discipline prédéterminée. Un designer industriel et professeur bien connu au Québec et en Europe, M. Koen de Winter, nous rappelle que trop souvent, la solution privilégiée est celle propre à la profession du spécialiste questionné : « pour celui ayant un marteau en main, tout problème prend la forme d'un clou ».

Évidemment, dans le cadre d'un CCU, il revient au designer ou au requérant de présenter les solutions appropriées. Cependant, la pertinence et la qualité des projets peuvent bénéficier d'un regard multidisciplinaire extérieur. C'est ce qu'offre fondamentalement le comité consultatif, alors qu'il regroupe professionnels variés, élus et citoyens. Certains diront que l'évaluation des CCU arrive trop tard dans le processus de conception, pouvant que trop peu remettre en question la nature des projets et des solutions avancées. Or, la seule anticipation d'une évaluation par le CCU, ainsi que la communication des objectifs et des critères sur lesquelles celle-ci s'appuie, influence considérablement la nature des projets présentés. Le processus ne doit toutefois pas apparaître trop lourd et générer, à l'inverse, des solutions « faciles ». Il faut éviter d'encourager un nivellement vers le bas : « on va faire ça gris-beige, tout le monde va être content ! », disait récemment une architecte, préalablement à une révision architecturale par le CCU.

De la lettre à la ville, chaque projet raconte une histoire et participe à la construction d'un récit collectif. La création d'un discours formel intelligible doit s'appuyer sur certaines règles de syntaxe, une clarté du lexique, mais également, sur une vision partagée quant à la direction recherchée : une vision. Le CCU a un rôle central quant à la cohérence et à la lisibilité de ce récit, à toutes les échelles. Sans en définir les critères et les règles comme tels, ou encore, composer et concevoir les projets, le comité assure une évaluation qualitative nécessaire. Le CCU n'est pas strictement architectural, paysager ou urbain, c'est pourquoi les recommandations qu'il formule offrent un regard transversal, qui ajoute potentiellement à la lecture d'ensemble.

Ancrage au contexte et expression contemporaine : une saveur locale

La notion de proximité, à laquelle sont communément associées les valeurs relatives aux dimensions communautaires et collectives, constitue un précieux levier sur lequel s'appuie le design de l'environnement pour réfléchir et édifier des cadres de vie de qualité. La proximité fait notamment référence aux modes de vie. Elle résulte de l'interaction des différentes composantes de l'environnement et de l'influence de celles-ci sur notre façon de s'approprier nos biens, nos quartiers. Le CCU évalue déjà les projets d'un point de vue ancré dans l'espace public ou commun (impact sur le domaine public, intégration au contexte, etc.). La proximité est une caractéristique fondamentale du CCU, alors que les membres sont, par définition, des gens impliqués dans leur milieu.

Le processus d'approbation municipal dépend, en effet, d'une compréhension fine des caractéristiques locales. Plusieurs arrondissements de Montréal exigent une évaluation discrétionnaire des projets d'affichage, de rénovation et de construction, et ce, sur l'ensemble du territoire. Ainsi, peu de secteurs ou types de projet ne sont laissés qu'à l'évaluation du zonage classique. Cela requiert des ressources importantes (humaines et financières) et de bonnes études historiques, morphologiques et paysagères préalables. Une compréhension approfondie des enjeux et l'élaboration d'orientations urbaines, architecturales et sociales claires dépendent aussi d'une planification rigoureuse et préférablement, d'un processus de concertation adaptée. Or, ce n'est pas toujours le cas.

La ville n'étant pas un objet fini, les objectifs et les critères spécifiques sur lesquels doivent s'appuyer les CCU sont également évolutifs. Ils devraient être adaptés au contexte, mais également, être mis à jour régulièrement. Il ne suffit pas de mettre en lumière les caractéristiques historiques. Un projet contemporain devrait également s'inscrire dans son époque et son contexte ; générer l'histoire locale de demain.

L'influence du modernisme décrit une période courageuse sur le plan architectural (formes, matériaux, lumière, etc.), qu'en est-il aujourd'hui ? Plusieurs reprochent au CCU et aux gens qui octroient les permis un certain « problème de culture² » ou « le manque de formation visuelle pour comprendre la ville et son développement³ ». Une saine marge de manœuvre est souhaitable pour permettre aux concepteurs de réfléchir et d'exprimer nos modes de vie actuels. À cet effet, un équilibre difficile est à établir entre proximité et expertise, entre l'importance d'intégrer et d'exprimer.

Culture durable : conciliation des enjeux sociaux, économiques et écologiques

Le troisième enjeu soulevé par une approche propre au design de l'environnement consiste à minimiser l'impact sur les milieux sensibles, mais surtout, à optimiser les bénéfices sociaux, économiques et environnementaux de tout projet. Une nouvelle construction s'intègre à un quartier formellement et fonctionnellement, mais également, culturellement et de façon généralement durable dans le temps. Un projet ne devrait-il pas offrir et ajouter au récit collectif, avant de s'harmoniser et de dialoguer avec son contexte ? Selon une approche responsable, l'évolution des quartiers doit miser à adapter les formes aux modes de vie

² Philippe Lupien, architecte, tiré de : DOYON; Frédérique.

« Architecture - Le paradoxe québécois », Le Devoir, 26 novembre 2011

³ Odile Hénault, critique d'architecture tiré de : DOYON; Frédérique.

« Architecture - Le paradoxe québécois », Le Devoir, 26 novembre 2011

présents, tout en visant une flexibilité de celles-ci quant aux besoins futurs. Encore une fois, le processus d'évaluation doit être éclairé des conditions économiques, sociales et constructives actuelles et s'appuyer sur une planification ouverte, découlant des objectifs de la collectivité.

Les CCU ont peu d'impacts sur la nature ou la programmation des projets qu'on leur présente. Toutefois, il est possible de voir à optimiser les bénéfices de ceux-ci pour la collectivité et remettre en question certaines solutions automatiques. Pour ce faire, la lecture des projets doit éviter les préjugés à l'égard de ce qu'est le « bon design » ou la « belle architecture ». En effet, le design et l'architecture sont porteurs de valeurs sociales. Privilégier une construction laborieuse sur le plan des volumes ou noble quant à la matérialité peut générer un milieu bâti homogène, pauvre sur le plan social, puisque discriminatoire quant à la population pouvant y loger, par exemple. Inversement, l'idée d'embourgeoisement ne devrait pas influencer davantage l'étude d'une rénovation. De façon générale, une culture durable soutient l'idée de faire plus avec moins. Le CCU doit s'en tenir à évaluer le caractère physique des projets, en évitant tout jugement de valeur. L'ouverture d'esprit et la flexibilité des solutions peuvent contribuer à l'émergence de qualités inattendues et de solutions novatrices.

L'évaluation de nouvelles constructions par les CCU présente des enjeux importants puisque celles-ci sont, par leur nature, plus difficiles à encadrer. En effet, les critères sur lesquelles une telle révision architecturale s'appuie sont plus souvent l'expression de contraintes ou de négation ou encore, d'objectifs très généraux : éviter l'imitation, s'harmoniser au tissu ancien, favoriser l'expression contemporaine, etc. Encore une fois, la recherche de solutions innovantes peut bénéficier d'une plus grande marge de manœuvre quant à la façon d'y arriver et s'appuyer plutôt sur des critères précis à l'égard des qualités de l'espace public et des espaces libres recherchés. La rénovation du cadre bâti est généralement plus dispendieuse que la construction neuve. Les enjeux quant à l'obtention des permis (démolition, intégration urbaine, location du domaine public, etc.) sont des facteurs amplificateurs dans cette équation. Or, il faut éviter de décourager les petits joueurs, qui y voient souvent un processus lourd. La construction de la ville sur la ville est un enjeu majeur pour un développement durable. Un projet contemporain ne devrait-il pas nécessiter une évaluation plus laborieuse qu'un projet de rénovation ? Pourtant, c'est souvent l'inverse qui se produit.

Le CCU, un processus à éclaircir

Le comité consultatif d'urbanisme constitue, notamment à Montréal, la pierre angulaire de l'obtention des permis de construction et de rénovation. En effet, malgré le caractère consultatif du CCU, les élus s'opposent généralement peu aux décisions qui y sont formulées. Le CCU est dès lors devenu un sujet de débats récurrents entre les différents professionnels de l'aménagement. Ce débat porte autant sur la nature du comité, que sur les moyens dont il dispose, mais surtout, il porte sur les résultats à attendre du processus d'évaluation comme tel. En effet, les verdicts formulés peuvent sembler imprévisibles. Pour les professionnels, les promoteurs et les citoyens, initiés comme non initiés, les recommandations du CCU semblent plus ou moins influencées par les membres présents, le contexte politique, les avis des fonctionnaires responsables de l'« assistance technique » à l'évaluation, les bons et les mauvais coups récents sur le territoire, etc. Malgré les procédures qui tiennent à rationaliser le processus d'approbation des projets, le facteur humain demeure substantiel. En fait, ce facteur est à la fois le point fort du CCU ; apportant flexibilité et sensibilité à l'évaluation, et son point faible ; menaçant la légitimité du processus par le caractère partial à éviter. Il est donc utile de répéter qu'il est impératif d'encadrer les diverses évaluations d'objectifs et de critères d'aménagement clairs, spécifiques et appuyés. Afin d'assurer la clarté du processus, il est souhaitable que ces derniers soient connus de la population et des professionnels.

Or, le présent article ne souhaite pas souligner l'ensemble des enjeux derrière une évaluation transparente des projets et des règlements, non plus mettre en question la formule ou le processus comme tel. Ce débat est fort trop riche pour faire l'objet de ces quelques pages. Il est plutôt question d'apporter un regard renouvelé sur l'outil d'urbanisme par le biais d'une perspective propre au design de l'environnement. Transversalité, proximité et culture durable constituent les trois axes fondateurs de ce champ d'études élargi. Centrées sur l'expérience humaine et les valeurs collectives, ces trois lignes directrices offrent un cadre théorique et pratique à exploiter pour éclairer les comités dans l'application de leurs pouvoirs discrétionnaires.

Un soutien efficace aux membres du comité consultatif d'urbanisme : l'architecte

Dominique Poirat est architecte et est membre de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ). Elle est également directrice du Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP), un organisme à but non lucratif dont la mission est d'aider les municipalités à mettre en valeur les bâtiments récents, patrimoniaux et les territoires.

Elle collabore avec son équipe depuis plus de 25 ans auprès d'intervenants municipaux de différents comités consultatifs d'urbanisme (CCU) afin, entre autres, d'évaluer et préparer des projets touchant l'architecture, l'aménagement paysager, l'affichage et l'aménagement du territoire.



Dominique Poirat
Architecte et
membre de l'Ordre
des architectes du Québec (OAQ)

Mettre en valeur son milieu de vie = dynamisme, prospérité et fierté des citoyens

Partout au Québec, un nombre croissant de municipalités se positionnent afin de mettre en valeur leurs territoires respectifs. Elles comprennent ainsi qu'un milieu de vie plus attrayant suscite davantage de dynamisme et de prospérité au sein de leurs communautés et auprès des citoyens. On parle ici non seulement d'apport de revenus en taxes, mais aussi d'établissement de nouveaux commerces de toute taille avec la création de nouveaux emplois. En effet, plusieurs efforts et projets créatifs sont déployés pour revitaliser les centres-villes et cœurs villageois afin d'accroître leur fréquentation auprès des touristes et résidents tout en faisant bénéficier les commerçants de retombées financières plus diversifiées.

On a maintes fois constaté que des cadres de vie plus attrayants sont moins sujets au vandalisme. Il est aussi reconnu qu'un milieu de vie attirant est plus « attachant » pour ses citoyens qui y résident et également, pour les nouvelles familles qui envisagent s'y établir afin d'offrir mieux à leurs enfants.



Vue du boulevard des Cascades à Alma complètement revitalisé.
Source : SARP

« A » pour : Affichage - Aménagement paysager - Architecture

Pour se démarquer et mettre en valeur leurs milieux de vie, ces municipalités travaillent sur plusieurs fronts à la fois en soignant :

- **L’Affichage** : avec des projets d’amélioration de la qualité des enseignes dans les zones commerciales et industrielles.
- **L’Aménagement paysager** : avec la réalisation de projets de stationnement mieux intégrés à l’environnement ou l’insertion d’espaces verts tels que des parcs, îlots de verdure, ou des projets d’amélioration des entrées municipales, etc.
- **L’Architecture** : avec la réalisation de projets de revitalisation de façades commerciales, de quartiers résidentiels, ou d’intégration de nouveaux bâtiments, sans oublier des projets de mise en valeur du patrimoine bâti local, etc.

La qualité de l’architecture des bâtiments constitue la couleur locale dominante de votre milieu de vie. En effet, des interventions architecturales harmonieuses vieilliront de façon durable et seront à l’abri des modes du jour. Leurs façades bien intégrées contribueront aux charmes de la rue et au cachet d’ensemble de la municipalité. Il est toutefois important de se donner des moyens pour mieux encadrer le développement des projets de construction neuve ou de rénovation de bâtiments.

Le comité consultatif d’urbanisme : un travail des bénévoles... essentiel !

Pour développer des projets d’architecture de qualité, un des ingrédients essentiels repose sur le travail dynamique des membres du comité consultatif d’urbanisme (CCU). Ce comité tient un rôle important pour mieux encadrer les projets d’architecture, planifier le développement commercial, la protection des espaces verts et la conservation du patrimoine bâti local. Le comité consultatif d’urbanisme peut constituer ainsi une entité efficace où le citoyen participe à améliorer son milieu de vie. Il peut également influencer le conseil municipal dans le développement de sa communauté dans la mesure où les rôles respectifs sont compris et qu’il existe un réel partage d’une même vision de développement. Une des nombreuses tâches de ce comité consiste à évaluer les projets de rénovation ou de construction neuve situés dans les secteurs où s’appliquent des plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA).

Le plan d’implantation et d’intégration architectural (PIIA) : un outil pour développer une meilleure qualité architecturale

Le plan d’implantation et d’intégration architectural est un outil de développement utilisé par un nombre croissant de municipalités pour développer des projets d’une meilleure qualité architecturale. Il s’agit d’un outil de premier choix qui prendra davantage d’ampleur à titre d’instrument de développement économique et commercial.

Ce plan peut s’appliquer dans plusieurs cas, soit pour la revitalisation d’un quartier ancien, d’un centre-ville ou d’un cœur villageois, l’implantation d’un nouveau quartier industriel ou résidentiel ou encore dans le cas d’une requalification d’une entrée municipale.

Contrairement aux normes réglementaires plus rigides habituelles, le PIIA laisse place à une forme d’évaluation beaucoup plus souple permettant l’élaboration de plusieurs solutions pour un même projet.

L’application de cette réglementation demande une gestion un peu plus élaborée en raison des étapes simples ajoutées pour l’obtention du permis, favorisant ainsi une meilleure préparation des projets par le citoyen.

Avec l’application d’un PIIA, on constate une meilleure qualité architecturale des interventions et un rehaussement de l’intérêt de la part des investisseurs, surtout s’il est associé à un programme de revitalisation. Bien qu’il puisse paraître parfois contraignant, il a comme effet de démarquer positivement un territoire à cause d’une amélioration de l’image visuelle du secteur plus clairement définie par les autorités municipales. Ainsi le cadre de vie deviendra progressivement harmonieux pour ainsi créer un effet levier d’entraînement, un gage d’assurance pour les citoyens et promoteurs souhaitant investir dans un environnement qui leur sera plus profitable.

L’architecte : une ressource incontournable pour évaluer un projet

Pour obtenir un permis des travaux dans une zone où l’on applique un PIIA, le projet doit être évalué par le comité consultatif d’urbanisme (CCU). Cette évaluation demande aux membres du comité CCU d’interpréter les critères et objectifs liés à l’architecture de cette réglementation. Afin de faciliter ce travail d’évaluation, il est très utile que le comité consultatif d’urbanisme (CCU) s’adjoigne une ressource



AVANT

Proposition pour un commerce à Roberval
Esquisse préparée par le SARP.

maîtrisant des notions d’architecture de base ou un(e) architecte qualifié(e). Ces ressources pourront apporter un support significatif pour évaluer les critères décrits dans le PIIA et au besoin élaborer plusieurs solutions. Cependant, de par sa formation et la compétence acquise, l’architecte est une ressource qui peut faciliter grandement le travail des membres du CCU pour évaluer un projet ou encore aider un citoyen à préparer son projet tout en respectant la réglementation PIIA. L’architecte est en mesure de bien « lire » l’environnement d’une future intervention au plan architectural et d’en assurer une intégration qui respecte les caractéristiques. Ce professionnel pourra ainsi traduire visuellement les orientations du règlement et trouver les solutions qui répondront à la fois aux attentes d’un promoteur et aux objectifs du PIIA. Cette ressource peut ainsi faire accélérer les procédures d’obtention du permis auprès du citoyen qui souhaite le recevoir dans les meilleurs délais possible.

Un soutien technique pour une plus grande qualité architecturale : le SARP

Des services d’urbanisme de partout au Québec utilisent le Service d’aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP) pour faciliter la gestion de leur PIIA et donner accès aux citoyens aux compétences d’architectes et de techniciens en architecture spécialisés dans la préparation de projets concernés par des règlements PIIA.

Ils utilisent le SARP soit pour aider le citoyen à préparer son projet, pour évaluer un projet déposé par un promoteur (avis de conformité au PIIA) ou faciliter l’implantation et mettre à jour une réglementation PIIA.



APRÈS

Proposition pour un commerce à Roberval
Esquisse préparée par le SARP.

Bien connu dans toutes les régions du Québec pour son volet « service-conseil en rénovation », plusieurs municipalités offrent ainsi ce soutien technique pour aider les citoyens à rendre leurs projets conformes aux objectifs de la réglementation appliquée dans leurs communautés respectives. Les propriétaires québécois de résidences ou de commerces peuvent consulter ce service unique et très accessible même à distance grâce aux nouvelles technologies. Le SARP permet aux citoyens de mieux définir leurs besoins et de recevoir des esquisses architecturales conformes aux PIIA appliqués dans leur localité ou quartier. Tout le travail de sensibilisation et d’analyse du projet est donc fait avant le dépôt aux membres du CCU. Ce qui libère un temps précieux sur l’agenda chargé des rencontres en CCU.

Ce soutien technique démontre que la vulgarisation de la réglementation PIIA et la réalisation d’esquisses conçues à partir des besoins réels « campent le projet » à long terme. On s’assure d’une même vision partagée entre le citoyen et les intervenants des services de l’urbanisme, qu’en collaborant avec les ressources en architecture du SARP, le comité consultatif d’urbanisme bénéficie d’une expertise donnant un caractère plus « neutre » au comité consultatif d’urbanisme dans le processus d’évaluation du projet, que le règlement est effectivement souple et qu’il peut s’adapter à chaque projet selon les besoins spécifiques du citoyen, que la mise en place de la réglementation PIIA comporte certains avantages : accès à des ressources en architecture qualifiées pour donner une réelle plus-value au bâtiment, choix clairs d’interventions et de matériaux plus harmonieux ▶



AVANT

Proposition pour une résidence à Baie-Saint-Paul
Esquisse préparée par le SARP



APRÈS

Proposition pour une résidence à Baie-Saint-Paul
Esquisse préparée par le SARP

(sans être toutefois plus onéreux) et réalisation d'esquisses permettant une meilleure planification et coordination des travaux.

Travailler avec des ressources en architecture : des retombées assurées pour votre communauté

En ayant recours à une ressource telle qu'un(e) architecte ou en établissant un programme de soutien technique en architecture comme celui du SARP, les retombées sont très concrètes :

Pour les membres du comité consultatif d'urbanisme :

- Application conforme du PIIA dans la réalisation des projets ;
- Gestion simplifiée de l'évaluation des projets ;
- Optimisation du temps en comité consultatif d'urbanisme ;
- Accès à une expertise indépendante et qualifiée.

Pour la municipalité :

- Meilleure qualité architecturale ;
- Milieu de vie plus attirant ;
- Image soignée reflétant le dynamisme ;
- Atteinte des objectifs du PIIA ;
- Meilleur retour en taxes foncières ;
- Réalisations attrayantes et durables ;
- Effet d'entraînement.

Pour le citoyen :

- Livraison du permis plus rapide ;
- Réalisation plus attrayante ;
- Meilleure planification du projet ;
- Fierté et appartenance.

Le CCU, la recherche de l'idéal esthétique et les principes de développement durable

Propos recueillis par Patrice Furlan, urbaniste, administrateur de l'AQU

Bachelière en architecture et ayant participé à la réalisation de plusieurs mandats d'architecture, Hélène Sauvageau est membre du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Drummondville. Sensible au paysage urbain et au développement durable, elle nous expose ici sa position face aux projets architecturaux et comment elle aborde les dossiers d'urbanisme présentés au comité.



Source : Héléne Sauvageau

Héléne Sauvageau

Bachelière en architecture et membre du CCU de la Ville de Drummondville

AQU : Vous êtes membre d'un CCU depuis peu et vous avez soumis votre candidature pour siéger au sein de ce comité en mentionnant votre intérêt particulier aux questions d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Vous avez maintenant siégé à quelques occasions. Dans ce contexte, à titre de spécialiste de l'architecture, quelles sont vos premières réactions face aux discussions tenues par le CCU ?

Héléne Sauvageau : Par leur formation, les architectes apportent une vision globale à un projet et sont appelés à composer avec divers aspects, qu'il s'agisse du design, des considérations sociodémographiques, etc. Je crois que ma contribution pour le CCU est véritable, car de nombreux projets étudiés touchent le volet architectural. Mais au-delà de la dimension physico-spatiale du domaine de l'architecture, on doit mettre en valeur la représentation citoyenne au sein de ce comité. Pour ma part, je juge intéressant de se retrouver de ce côté-ci de la clôture et de voir comment travaillent les CCU car on sait que très souvent leur travail et leur mandat est mal compris, notamment lors de recommandations défavorables dans le cadre de projets soumis au règlement PIIA.

Vous dites avoir une préoccupation pour l'aspect architectural de la ville. Au-delà de l'aspect esthétique d'un tel souci, pouvez-vous nous faire part de cet intérêt pour la signature architecturale d'une ville ?

Indéniablement, on devrait tous, qui que nous soyons, nous soucier de l'esthétique de notre milieu. Autrefois, et on peut encore le remarquer dans certains paysages, chaque milieu disposait d'une identité propre. On peut notamment penser au patrimoine de la Gaspésie, des Îles-de-la-Madeleine, de

Paris, de Stockholm. Aujourd'hui, on sent une certaine tendance au mimétisme, phénomène qui s'explique sans doute par le contexte de la mondialisation. On dénote aussi une tendance à travailler par modes et, malheureusement, on ne semble pas s'inspirer de l'identité de notre milieu pour assurer notre propre signature paysagère et architecturale. L'exemple-clé qui me vient à l'esprit est le musée Pointe-à-Callières qui est caractérisé par un parti architectural moderne, certes, mais qui s'intègre bien à son milieu. Il y a aussi la place du 400^e à Québec ou la coopérative Méduse dans le quartier Saint-Roch de Québec. Ce qui est dommage c'est que l'innovation et l'originalité sont souvent laissées au deuxième rang et on semble chercher davantage à produire des bâtiments en limitant les coûts. On a ainsi standardisé notre environnement immobilier plutôt que d'assurer la pérennité de son identité architecturale. Or, c'est le rôle du CCU de, justement, sensibiliser les promoteurs à cet enjeu et de les amener à penser que rien ne les empêche de créer des projets contemporains s'inspirant du passé.

Justement, en parlant de contribution au sein du CCU, quelle est la vôtre, spécifiquement, avec votre formation en architecture et votre expérience de plus de dix ans sur des projets d'architecture ?

Au premier chef, il y a bien sûr ma formation en architecture qui me permet d'apporter ma contribution bien spécifique

Une formation à votre mesure *à découvrir!*

Dégrogation mineure | Zonage | Usage conditionnel | Comité consultatif d'urbanisme

La formation que nous vous proposons est adaptée à **vos exigences**. Nous allons dans **votre milieu**, nous nous ajustons au contenu dont **vous avez besoin** et à **votre disponibilité**... Qui dit mieux ?

L'Association québécoise d'urbanisme offre à toute personne intéressée à la qualité de l'urbanisme, de l'environnement ou de l'aménagement du territoire l'occasion de bénéficier d'une formation dynamique qui porte sur des thèmes variés et proches de ses préoccupations.









Association québécoise d'urbanisme

Case postale 27, succursale Saint-Jacques
Montréal (Québec) H3C 1C5
T 514 277.0228 | F 514 277.0093 | info@aqu.qc.ca

www.aqu.qc.ca

dans ce domaine, notamment pour le volet PIIA. Par ailleurs, mon expérience de travail comme chargée de projet m'a appris à travailler en équipe et concilier des positions parfois divergentes afin de trouver un consensus. Ça prend une certaine rigueur et de l'objectivité pour pouvoir analyser les différentes demandes des intervenants et pour permettre le bon déroulement des projets au sein d'organisations complexes. L'intérêt qui m'anime est non pas de critiquer les professionnels ayant soumis un projet, mais d'apporter une évaluation constructive et de s'assurer qu'un projet soumis est digne d'être retenu pour son milieu d'insertion, selon son époque et selon la signature architecturale que l'on y retrouve. Parfois même, plutôt que de rejeter un dossier, on en recommande l'acceptation mais avec certaines conditions susceptibles de bonifier le projet.

Vous avez une préoccupation pour le développement durable. Pouvez-vous nous expliquer comment cela peut se traduire dans la pensée d'un architecte pour un projet qu'il doit conceptualiser et réaliser ?

La notion de développement durable est sur toutes les lèvres depuis quelques années. Hélas, le thème est utilisé à toutes les sauces et il importe de s'assurer que tout projet s'inscrit dans une réelle perspective de développement durable, qu'il s'agisse de limiter l'étalement urbain ou de requalifier des friches industrielles. D'ailleurs, il est primordial de mener une réflexion sur la réappropriation des milieux existants plutôt que de favoriser l'étalement urbain. Curieusement, si l'on en juge par la valeur des projets commerciaux des années 1970 en Amérique du Nord et aux opérations de démolition qui laissent place à de nouveaux projets au fil du temps, on peut certes affirmer que l'approche de construction au 17^e siècle en était une beaucoup plus axée sur le développement durable, avec la densité d'occupation du territoire et l'utilisation de matériaux nobles. Signe que ces bâtiments ont bien vieilli, ces témoins du passé sont encore bien présents dans certaines villes du monde.

Quelles sont vos observations face aux projets domiciliaires qui sont en cours ? Peut-on dire qu'il s'agit de projets arborant une étiquette de développement durable ?

Il semble que les promoteurs cherchent de nos jours à répondre à un besoin du marché et à un paramètre de rentabilité sans se soucier de confirmer une âme au projet. Les années 1960 et 1970 ont vu apparaître des quartiers résidentiels sans véritable signature architecturale. Ce produit s'inscrit dans l'espace pour plusieurs décennies sans nécessairement contribuer à l'amélioration du lieu urbain. Ces temps-ci, on sent une tendance à la modernité mais il importe de ne pas la suivre aveuglément, car il faut

assurer un certain rapport avec l'identité de notre milieu. C'est le rôle du CCU de déterminer les balises à l'intérieur desquelles les projets pourront être traités.

Et qu'en est-il des projets structurants comme des projets d'agrandissement d'hôpitaux (comme le chantier du Glen) ou des projets de construction de pôles commerciaux ? Certains projets sont-ils cohérents avec les principes de développement durables.

Le site Glen est un cas intéressant dans la mesure où il s'agit d'un ancien terrain contaminé qui laisse place à un mégaprojet avec une importance marquée, tant pour les besoins de la société en matière de soins de la santé que pour la récupération d'un site stratégiquement bien situé. En ce sens, le projet du centre hospitalier McGill est un exemple de développement durable. Le parti architectural sort des balises habituelles et démontre une certaine hardiesse des architectes, mais c'est ce qui fait de lui un projet unique avec un souci de développement durable, que l'on pense notamment aux liens avec le métro, le train de banlieue et le réseau cyclable qui offriront d'autres alternatives que l'auto pour se rendre à cet hôpital. Quant à eux, les pôles commerciaux développés ces dernières années répondent davantage à des principes de localisation stratégiques et de rentabilité. On peut facilement affirmer sans se tromper que chaque ville a son Costco. Or, les promoteurs de tels projets dictent très souvent leur position aux municipalités les accueillant alors que c'est l'inverse qui devrait se passer. Dans ce contexte, les CCU devraient pouvoir orienter ces projets afin d'assurer un environnement visuel agréable et éviter la réalisation de projets dictés par notre société de consommation. On n'empêche donc pas le projet, mais on cherche à assurer son intérêt quant à son inscription dans l'espace.

Selon vous, quels sont les défis que doivent relever les CCU au cours des prochaines années ?

Bien qu'ils existent depuis plusieurs années en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le rôle des CCU demeure méconnu ou incompris, notamment par les promoteurs et les architectes affectés à un projet. En ce sens, les CCU réaliseraient des gains en diffusant et en sensibilisant davantage le public quant à son rôle et son mandat. On ne doit pas voir le CCU comme un obstacle mais plutôt comme un partenaire impliqué dans la réalisation d'un projet. En parallèle, compte tenu de l'absence d'une véritable politique globale sur l'identité architecturale et sur le paysage urbain, il serait pertinent que les municipalités du Québec mènent une réflexion sur ce que l'on souhaite pour nos milieux afin que l'on sache comment aborder les projets qui seront déposés à la table du CCU.

Le mode de fonctionnement du comité consultatif d'urbanisme de Boucherville (CCUB)

Par Caroline Viau, Ville de Boucherville

Rôle et responsabilités

Le rôle du comité consultatif d'urbanisme de Boucherville (CCUB) est de guider, orienter et soutenir le conseil municipal en matière d'urbanisme. Dans le cadre de son mandat, il étudie les demandes et soumet des recommandations concernant des modifications aux règlements de zonage, de lotissement et de construction. Il analyse aussi les demandes de dérogations mineures, les plans d'implantation et d'intégration architecturale et les demandes dans le site du patrimoine. Les demandes en lien avec ces règlements doivent être analysées par le CCUB qui émet par la suite une recommandation au conseil municipal. L'existence de ce comité est d'ailleurs obligatoire pour toute municipalité dotée de ces règlements. Le CCUB a un mandat d'étude et de recommandation, il n'a pas de pouvoir décisionnel.

Les recommandations et les avis du CCUB permettent au conseil municipal de profiter de la contribution des membres composé d'élus et de citoyens. Par leur implication au CCUB, les membres peuvent faire valoir leur expérience de vie et partager leur connaissance sur ce milieu de vie tout en partageant leurs préoccupations pour l'aménagement et le développement futur de leur territoire. Que ce soit par une expertise dans un domaine connexe à l'urbanisme ou en représentant les intérêts de certains groupes concernés par le développement commercial, la protection de l'environnement, la conservation du patrimoine, etc., cette participation citoyenne aide le conseil à rendre des décisions plus éclairées et plus conformes aux attentes des citoyens

Composition

Le CCUB est un groupe de travail composé de deux membres du conseil municipal dont un des élus agit à titre de président du comité. Huit résidents sont choisis par le conseil pour donner la place à l'implication et la représentativité des citoyens. Les membres du CCUB sont choisis en fonction de différents critères dont leur expertise, leur représentativité par rapport à un domaine d'activité au

sein de la municipalité ou sur une base géographique. Les membres du CCUB sont accompagnés de fonctionnaires municipaux qui agissent comme personnes-ressources. Le chef de service de la réglementation, du patrimoine et des relations avec les citoyens, est le secrétaire du CCUB. Un conseiller en architecture est responsable de plusieurs rapports transmis au CCUB. Les employés municipaux assurent aussi le support technique pour la présentation et la préparation des dossiers. Ces personnes sont impliquées dans la préparation des dossiers et assistent aussi aux réunions pour présenter les dossiers, mais elles n'ont pas le droit de vote.

Fonctionnement

Les règles de régie interne du règlement constituant le CCUB prévoit que le mandat des membres choisis parmi les résidents de Boucherville est de deux ans et celui-ci peut être renouvelé. Afin de permettre l'implication de nouveaux résidents au sein du CCUB, une politique interne limite à six ans le mandat total d'un membre au comité. Les membres du comité sont nommés par résolution du conseil municipal. De plus, un chevauchement des nominations assure la présence de membres expérimentés suite au terme des mandats. Le comité siège en séance ordinaire une fois par mois, à l'exception du mois de juillet. Les rencontres se tiennent habituellement le dernier mercredi du mois, en soirée. Toute séance du comité a lieu à huis clos. Toutes les informations portées à la connaissance du comité relativement aux demandes soumises ou dévoilées lors des séances du comité sont confidentielles. En vue d'un déroulement efficace de ses discussions et pour assurer la continuité de ses activités, le CCUB conserve par écrit les procès-verbaux de ses réunions. L'ampleur du travail du CCUB varie selon les projets des citoyens et en fonction du développement de la municipalité. En moyenne, le nombre de dossiers soumis au CCUB par année est d'environ 230 demandes.

Intervenants dans les dossiers soumis au CCUB

Par son rôle, le CCUB est en lien avec plusieurs intervenants ▶

de la municipalité et se trouve au cœur de ceux-ci :

- les citoyens ;
- les professionnels mandatés par les propriétaires : (architecte, technologue, urbaniste, etc.) ;
- les employés municipaux (conseiller en architecture, urbaniste, chef de service, greffier, etc.) ;
- les membres du conseil municipal.

Les objectifs et critères permettent d'assurer une certaine unité, une harmonie et une meilleure intégration dans le cadre bâti lors de l'élaboration d'un projet, comme pour le développement d'un nouveau quartier, pour l'insertion d'un nouveau bâtiment, lors de la modification ou la transformation d'un bâtiment existant ou pour réaliser des travaux dans le site du patrimoine. Le fait d'avoir des critères d'évaluation adéquats et appropriés aux différentes zones (commerciales, résidentielles, industrielles...) et aux catégories de projets (nouvelle construction, ajout d'étage, rénovation extérieure...) est donc très important, tout comme de s'être doté d'un processus rigoureux d'analyse des dossiers.

Afin de faciliter la démarche, il est primordial de bien définir, de comprendre et d'expliquer les critères et les objectifs applicables. Pour atteindre cet objectif, il faut miser sur le service à la clientèle. C'est dans cette optique que la DUE accompagne les requérants et leurs professionnels. Selon la complexité du dossier, des rencontres seront planifiées afin que le requérant et/ou son professionnel présentent le projet et donnent toutes les explications requises pour permettre une bonne compréhension et préparation du dossier. Cet échange permet d'identifier les exigences réglementaires, les objectifs et les critères applicables au projet ainsi que les documents requis pour le dépôt de la demande. Il s'agit d'un travail en collaboration afin de tendre vers un projet acceptable avant de le soumettre au CCUB et même si cela peut impliquer beaucoup d'accompagnement en amont, le résultat est positif et mise à l'obtention d'un projet de qualité et mieux adapté à son environnement.

Pour un propriétaire, il est donc important d'être bien entouré par un professionnel qui va lui fournir une assistance et le guider dans l'élaboration du projet. Son expertise permettra de faire une bonne analyse des objectifs et critères applicables. Pour certaines demandes, une étude de code et/ou une analyse réglementaire préparée par le professionnel peuvent être requises ainsi qu'une lettre décrivant le projet et/ou un argumentaire devront accompagner la demande.

Contenu d'une demande soumise au CCU

Il est important pour chaque type de demande de définir le contenu minimal des plans et documents qui accompagneront la demande. Les plans et documents peuvent varier en fonction de la nature et ampleur du projet. Voici un exemple d'éléments qui peuvent être exigés :

- implantation des constructions existantes et projetées ;
- photos de l'emplacement visé ou du bâtiment et des emplacements voisins ;
- aménagement de l'emplacement projeté ;
- élévations illustrant le projet.

Le CCU et le conseil peuvent aussi exiger des renseignements et des analyses permettant d'évaluer les conséquences des projets soumis, comme une étude de circulation, le niveau sonore d'équipement ou un plan de drainage du site.

Rapport d'analyse soumis au CCU

Le contenu d'un rapport d'analyse d'un dossier de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), site du patrimoine ou pour l'obtention d'une dérogation mineure se détaille en cinq sections. En premier, la mise en contexte et la description du projet soumis permettent de bien situer le projet dans son environnement. Ensuite, la description et le contenu de la demande donnent un portrait de la nature et de l'ampleur des travaux projetés ainsi que des documents, plans et échantillons de matériaux qui accompagnent la demande. Lorsqu'il s'agit de dossier dans le site du patrimoine, nous ajouterons une section pour décrire le bâtiment ainsi que l'information répertoriée dans l'inventaire et codification du patrimoine bâti.

Nous poursuivons avec l'analyse de la demande. Dans cette section, pour un dossier PIIA, nous allons insérer un tableau contenant les objectifs et les critères applicables au projet en vertu du règlement en indiquant si les objectifs et critères sont respectés ou non et en mentionnant des commentaires pertinents. Une conclusion d'analyse indiquera si le projet répond à la majorité des objectifs et critères afin de faire une recommandation. En ce qui concerne une demande de dérogation mineure, un tableau identifiant l'effet de la dérogation demandée, l'article du règlement visé par la demande, la situation proposée et finalement la dérogation demandée sera inclus au rapport. Par la suite, une section est réservée pour la réglementation d'urbanisme applicable afin de vérifier si le projet soumis respecte toutes les exigences réglementaires. Rappelons

Processus d'un dossier soumis au CCUB

Voici les différentes étapes du processus d'un dossier soumis au CCUB :

ÉTAPES	INTERVENANTS	ACTIONS
Cueillette d'informations et réglementation applicable au projet	Requérant ou professionnel	Communiquer avec les préposés ou se rendre au comptoir des permis de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (DUE).
Rencontre(s) préparatoire(s)	Responsable du dossier, requérant ou professionnel	Rencontre impliquant le conseiller en architecture et le requérant et/ou son professionnel pour expliquer le projet.
Préparation des plans et documents	Requérant ou professionnel	Préparer tous les plans et documents pour permettre une bonne compréhension et analyse du projet dans le but d'atteindre tous les objectifs et critères applicables.
Discussion du dossier à l'interne	DUE et élus	Rencontre avec les élus responsables des dossiers de l'urbanisme.
Ouverture d'une demande	Requérant ou professionnel	Fournir tous les documents requis pour l'analyse du dossier et paiement des frais applicables.
Analyse du dossier	Responsable du dossier	Analyse en fonction des objectifs et critères définis dans la réglementation. Préparation et rédaction du rapport.
Envoi de l'ordre du jour et des rapports aux membres du CCUB	Secrétaire	Mise en ligne sur un site FTP. Pour compléter son analyse, les membres peuvent aller visiter les lieux.
Préparation de la présentation	Conseiller en architecture et secrétaire	Montage de la présentation PowerPoint.
Réunion du CCU	Membres du CCUB, secrétaire et conseiller en architecture	Le comité fait ses recommandations au conseil. Chaque recommandation est basée sur une analyse réalisée par les membres du CCU et par des personnes-ressources possédant une certaine expertise en la matière.
Procès-verbal de la réunion	Secrétaire	Rédaction du procès-verbal de la réunion et préparer les résolutions des recommandations du CCUB.
Suivi au conseil municipal	Secrétaire	Envoi des recommandations au conseil.
Séance plénière	Secrétaire et le conseil municipal	Présentation des recommandations du CCU aux membres du conseil.
Séance du conseil	Conseil municipal	Approbation (avec ou sans conditions) des demandes.
Procès-verbal de la séance du conseil	Direction du greffe	Préparation des résolutions du conseil.
Envoi des résolutions par courriel au requérant l'informant de la décision ainsi que des conditions à respecter.	Responsable du dossier, requérant ou professionnel	Identification de l'inspecteur ou de la personne responsable pour le dépôt d'une demande de permis de construction.

que pour émettre un permis de construction, le projet doit aussi être conforme aux dispositions des règlements de zonage, de lotissement et de construction. Finalement, en fonction des différents considérants découlant de l'analyse du dossier, une recommandation sera formulée pour accepter ou refuser la demande. Des photos, illustrations, plans et élévations seront intégrés au rapport afin de compléter l'information contenue dans celui-ci et ainsi permettre aux membres du CCU d'avoir en main tous les outils nécessaires pour se prononcer et donner leur avis et recommandation au conseil. Le conseil approuve ou désapprouve une demande PIIA, site du patrimoine ou une demande de dérogation mineure par résolution. La résolution désapprouvant une demande doit être motivée (exemple : non-respect du règlement de PIIA). Pour certains dossiers, la Ville exige comme condition d'approbation d'un PIIA, que le requérant (propriétaire) réalise le projet dans un délai fixé et fournisse une garantie financière (dépôt) pour assurer la réalisation du projet conformément aux résolutions et conditions mentionnées dans celles-ci. Dans le site du patrimoine, le conseil peut exiger des fouilles archéologiques lors de toute excavation afin de contribuer à protéger le patrimoine archéologique qui se trouve sur un

site patrimonial. Les frais reliés à ces fouilles archéologiques sont pris en charge par la municipalité.

Calendrier et délai

Le délai de traitement moyen d'un dossier soumis au CCU est d'environ 6 à 8 semaines à partir du dépôt d'une demande complète. Les citoyens doivent le considérer dans l'échéancier de réalisation de leur projet. Un propriétaire devrait toujours valider si les travaux qu'il désire effectuer sont touchés par ces règlements (PIIA ou site du patrimoine). Des informations sont mentionnées à ce sujet sur le site Internet de la ville au boucherville.ca.

Conclusion

Un projet devant faire l'objet d'une évaluation qualitative et non uniquement normative, permet à la Ville d'assurer une meilleure qualité tant sur le plan de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte du contexte et des caractéristiques de chaque secteur. Pour le conseil, le CCUB offre un moyen de consultation supplémentaire pour évaluer les projets soumis et avant de prendre des décisions. Donc, cette approche plus souple d'évaluation des projets axée sur des objectifs et des critères favorise une amélioration de la qualité de réalisation des projets sur son territoire et sur le cadre bâti.

L'art dans les municipalités du Québec

Contrairement à l'Europe, où l'on trouve de nombreuses œuvres d'art dans les parcs et les petites places des villes, petites et grandes, nos municipalités québécoises n'ont pas développé l'habitude d'intégrer celles-ci à nos aménagements urbains, villageois ou ruraux. Les raisons pour ne pas le faire peuvent être multiples : crainte de vandalisme ou de vol, coût élevé de celles-ci, méconnaissance du processus d'acquisition des œuvres, absence d'intégration des œuvres dans la planification municipale ou architecturale ou encore un désintérêt pour l'art en général. Après tout, la culture ne fait pas partie des obligations municipales, mais...

La logistique municipale derrière l'intégration de la culture artistique dans nos municipalités

Encore aujourd'hui, en 2015, les seules obligations légales des municipalités touchant des secteurs sont celles qui ont été définies à une époque où seuls les hommes dirigeaient nos municipalités. Celles-ci sont donc très techniques et des données objectives peuvent être obtenues pour connaître le niveau d'efficacité des mesures ou règlements appliqués. On pense ici à la voirie, la sécurité publique, l'administration, la gestion des matières résiduelles, l'accès et la qualité de l'eau potable, ainsi que l'urbanisme¹. Les autres dossiers municipaux étaient confiés alors à des femmes et des hommes qui le faisaient généralement bénévolement : loisirs, art, environnement (très peu), santé, etc.

En 2015, la situation a changé, du moins partiellement. Les membres des conseils municipaux savent très bien que l'accès à la culture, un environnement en santé facilement accessible, ainsi que des infrastructures de communication et de sports de pointe sont des facteurs d'attraction majeurs pour leur municipalité. La culture devient un champ de compétence (non obligatoire) des municipalités et plusieurs d'entre elles en font une spécificité.

Pourquoi la question des dossiers obligatoires et optionnels est-elle d'intérêt dans le débat sur l'inclusion de l'art dans les municipalités ? Parce qu'il s'agit justement d'un dossier optionnel, où c'est la municipalité qui décide si cela fait partie de ses responsabilités ou non. Généralement, c'est l'un des membres du conseil - suite à une demande citoyenne ou non - qui tente de convaincre les autres de l'importance

Kim Cornelissen

CORNELISSEN

konsult

Consultante en développement régional et liens avec les pays nordiques



de la culture dans la municipalité. Si ça marche, la prochaine étape consiste souvent à commencer petit : on s'intègre aux Journées de la culture, on définit une politique culturelle et du patrimoine (parfois régionale) et on développe de petits projets culturels. Certaines municipalités rénovent leurs bâtiments patrimoniaux et développeront une programmation culturelle en salle, ou encore, feront l'achat d'une collection à l'intérieur de leur mur, ce que l'on voit maintenant plus fréquemment.

L'art comme outil de positionnement d'une municipalité

De façon générale, au Québec, l'intégration artistique se fera s'il y a une réflexion distincte sur cette question, qui sort de la simple offre culturelle que l'on associe souvent aux loisirs. Certaines municipalités développeront leur volet culturel pour positionner leur ville : on peut penser ici aux poèmes de Trois-Rivières, capitale de la poésie, que l'on retrouve sur les murs extérieurs, un peu partout². Ou, dans un petit parc de mon village, à Saint-Pacôme où l'on retrouve une sculpture d'un saumon arborant la pipe et le couvre-chef de Sherlock Holmes. C'est un clin d'oeil humoristique au fait que Saint-Pacôme est la capitale du roman policier et qu'on peut y pêcher le saumon. Tout comme à Trois-Rivières, l'art littéraire est illustré dans l'art visuel extérieur et des événements annuels mettent en valeur ce type d'art.



Source : site Internet de la municipalité de Saint-Pacôme

L'art qui profite aux municipalités, et ce, sans frais

On retrouve également des œuvres d'art dont la ville profite sans qu'elle en soit propriétaire. Au-delà du patrimoine existant, que les propriétaires rénovent ou entretiennent, on peut penser par exemple à l'art présent dans les édifices publics gouvernementaux comme la verrière du palais de justice de Granby réalisée par Marcelle Ferron, ou aux nombreuses œuvres d'art dans les stations de métro (parfois la station elle-même, comme Snowdon, par exemple), responsabilité de la Société de transport de Montréal.

Œuvres coûteuses ou gratuites

Des œuvres d'art telles que les abat-jour géants de la rue Cartier à Québec³, ou encore les stations de métro de Montréal, sont évidemment très coûteuses et hors de prix pour la plupart des villes. Des petites villes de la taille de La Pocatière (moins de 5 000 personnes) ou de Saint-Léon-de-Standon (moins de 1 000 personnes) se contenteront peut-être de quelques tableaux d'artistes locaux dans le bureau municipal ou à la bibliothèque, souvent à vendre, sans plus.

Et pourtant, les municipalités peuvent bénéficier d'art tout à fait gratuit, et qui fait souvent le charme de celles-ci. On peut penser par exemple à tout l'art de la rue, offert de façon informelle par les artistes *de la rue*, que l'on pense aux murales et graffitis, aux projets de transformation des bornes-fontaines comme à Saint-Antoine-sur-Richelieu, ou encore des quartiers complets d'art populaire comme à Christiania⁴, à Copenhague, au Danemark, dont j'ai déjà parlé dans une autre chronique.

La présence de pianos extérieurs permet également à un peu tout le monde de profiter des talents des gens de passage⁵, comme c'est le cas également dans le métro de

Montréal, avec ses musiciennes et musiciens, où encore avec les peintres qui vendent leurs toiles dans les quartiers anciens ou les marchés. Se rajoutent maintenant les petites bibliothèques mobiles où les gens peuvent se prendre des livres alors que d'autres iront en porter, comme le Frigidaire littéraire de Saint-Germain-de-Kamouraska. On peut également y inclure le Land Art comme à Mont-Saint-Hilaire⁶, voire les jardins, potager ou ornementaux, comme à Drummondville ou à Lévis⁷, qui sont autant de sources d'art. L'art est donc bien présent dans les villes du Québec, mais souvent sous des formes plus informelles. C'est un cadeau de la communauté et c'est certainement à valoriser.

Le rôle de la culture artistique dans la municipalité

Que l'on soit artiste ou que l'on apprécie la culture artistique, celle-ci est au cœur même de l'humain. La beauté est importante, la découverte artistique également. Musicienne et écrivaine moi-même, et mère d'un artiste, je suis convaincue que l'art est essentiel à la santé mentale, qu'il est particulièrement important à l'enfance et à l'adolescence, sans minimiser son impact tout au long de la vie.

C'est également un excellent rempart contre l'ennui. À la triste banalisation de nos paysages, si évidente et désolante le long de nos autoroutes ainsi que dans nos quartiers commerciaux et résidentiels, on peut y opposer les paysages et les œuvres d'art, commandées ou spontanées. Les municipalités ont tout à gagner de s'y intéresser et de mettre à profit celles et ceux qui veulent collaborer. Même si elles doivent composer avec des talents variables et des goûts pas toujours sûrs. Comme dans d'autres domaines, la diversité est importante.

Dans trop de municipalités, ce n'est qu'une activité de loisirs, comme on planifie les sports. Et c'est bien dommage.

³ <http://quartierartsquebec.com/evenements/lumiere-lart/>

⁴ <http://www.christiania.org/galleri/>

⁵ ville.montreal.qc.ca/plateau/pianos

⁶ <http://www.lapresse.ca/arts/et-cetera/201210/18/01-4584547-land-art-a-mont-saint-hilaire-entre-lart-et-lecorce.php>

⁷ <http://www.lapresse.ca/le-soleil/affaires/agro-alimentaire/201207/25/01-4559505-potagers-en-facade-levis-plus-permissive-que-quebec.php>

¹ Il est à noter que le développement économique ne fait pas partie des responsabilités obligatoires des municipalités, alors que cela demeure le sujet principal des campagnes électorales municipales, tant pour les candidates et candidats que les médias.

² <http://www.tourismetroisrivieres.com/fr/quoi-faire/promenade-de-la-poesie/98>

Jurisprudence

2014-1728 Cour supérieure

MUNICIPAL (DROIT) — aménagement et urbanisme — règlement de zonage — dérogation mineure — construction d'un entrepôt de matériaux de construction — recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme — conseil municipal — résolution — absence d'imposition de conditions — permis de construction — entreposage extérieur — usage dérogatoire — droits acquis — extension des droits acquis — pouvoir discrétionnaire — ordonnance de cessation d'un usage dérogatoire.

Requête en vertu des articles 227 et ss. de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Accueillie en partie.

Depuis 1978, la défenderesse exploite un commerce de quincaillerie et de vente de matériaux de construction. En 2003, elle a acquis le lot no 2 922 467, lequel est utilisé pour l'entreposage extérieur de matériaux de construction. Six ans plus tard, elle a soumis à la municipalité demanderesse une demande de dérogation mineure afin de pouvoir construire un entrepôt de matériaux de construction sur ce lot. Le 13 juillet 2009, le comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil municipal l'approbation de cette dérogation mineure. L'avis favorable émis à l'intention de ce dernier contient une référence à l'engagement de la défenderesse d'acquiescer une parcelle de terrain située à l'arrière de l'entrepôt projeté afin de respecter la marge de recul prévue au règlement de zonage. Cet avis mentionne aussi que le bâtiment proposé doit respecter toutes les normes de construction et d'aménagement applicables et qu'aucun entreposage extérieur n'est autorisé. Le 19 octobre suivant, le conseil municipal a adopté une résolution autorisant la dérogation mineure et le projet de construction de la défenderesse. Aux termes de cette résolution, le permis de construction devait être obtenu conformément à la réglementation municipale. Le 25 janvier 2010, un représentant de la défenderesse a signé un formulaire de demande de permis de construction. À côté de cette signature, les critères déterminés par le comité consultatif d'urbanisme ont été inscrits par l'inspecteur en bâtiment, dont l'interdiction d'entreposage extérieur. Après l'approbation de cette demande, l'entrepôt a été construit. Le 18 mai 2011, la défenderesse a demandé un permis de lotissement afin de fusionner en un seul lot les quatre dont elle était propriétaire. Ce permis a été délivré et le nouveau lot no 4 828 938 a été créé. La demanderesse soutient que la défenderesse, en faisant de l'entreposage extérieur, contrevient aux engagements qu'elle a pris dans sa demande de dérogation mineure et de permis de construction, aux conditions de dérogation mineure et de permis de construction ainsi qu'à la réglementation municipale. Elle demande donc qu'il soit ordonné à celle-ci de cesser cet usage dérogatoire. Pour sa part, la défenderesse prétend qu'elle bénéficie de droits acquis, lesquels s'appliqueraient au nouveau lot puisqu'ils visaient les quatre anciens. Finalement, elle demande que soit exercée en sa faveur la mesure discrétionnaire prévue à l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. À cet égard, la défenderesse affirme qu'une interdiction de l'entreposage extérieur entraînerait la fermeture de son entreprise.

Décision

L'entreposage extérieur est pratiqué sur les anciens lots nos 2 922 467, 1 687 054 et 4 547 005 de la défenderesse. Or, l'article 145.7 de la loi prévoit que, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal peut rendre une décision sous forme de résolution qui prévoit toute condition relative aux compétences de la municipalité dans le but d'atténuer l'effet de la dérogation. En l'espèce, la résolution datée du 19 octobre 2009 ne mentionne pas les critères énoncés par le comité consultatif, dont la prohibition d'entreposage extérieur. La demande formulée par la municipalité en vertu de l'article 227 paragraphe 1 f) de la loi ne peut donc pas être accueillie. D'autre part, aux termes du règlement de zonage 19, en vigueur depuis le 24 mai 1995, le commerce de la défenderesse est situé dans la zone commerciale C-239, où sont autorisés les usages commerciaux de nature régionale du groupe C-2. En l'espèce, la défenderesse contrevient au règlement en effectuant de l'entreposage extérieur dans la cour avant de l'ancien lot no 1 687 054 et dans la cour arrière des lots nos 2 922 467 et 4 547 005, à une hauteur qui est supérieure à celle de la clôture qui y est érigée et d'une façon telle que l'entreposage est visible à partir des voies de circulation. Toutefois, en ce qui concerne l'entreposage extérieur des matériaux de construction fait depuis 1978 sur le côté est de l'ancien lot no 1 687 054, la défenderesse bénéficie de droits acquis quant à l'emplacement, à la hauteur et à sa visibilité des voies de circulation. Ces droits acquis ne peuvent être reconnus sur les autres lots, car ceux-ci ont été acquis après l'entrée en vigueur du règlement restrictif et l'usage maintenant prohibé n'a jamais été exercé sur ces lots. D'autre part, lors de la délivrance du permis de construction à la défenderesse, celle-ci ne s'est pas

Les résumés de ces jugements ont été sélectionnés par Me Isabelle Landry du bureau d'étude BCF et Me Jean-Pierre Saint-Amour du bureau d'étude Deveau avocats. Ils proviennent de la revue hebdomadaire Jurisprudence Express publiée par la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ). Les lecteurs intéressés peuvent obtenir un exemplaire du texte intégral de ces jugements en téléphonant 514-842-8745 à Montréal ou au 1-800-363-6718 à l'étranger, en mentionnant le numéro du jugement. Le texte peut être aussi commandé par télécopieur au 514-842-8385. Le coût des exemplaires de jugements varie selon le nombre de pages. L'Association québécoise d'urbanisme remercie la SOQUIJ de lui avoir permis de reproduire ces résumés de jugements.

engagée à ne pas entreposer de matériaux de construction. Si la demanderesse voulait lui imposer cette restriction, son conseil aurait dû le faire de façon claire et précise au moyen d'une voie d'une condition dans sa résolution, ce qu'elle n'a pas fait. Dans ces circonstances, le permis de construction n'ajoute pas d'interdictions à celles qui existaient déjà dans la réglementation de la demanderesse. Enfin, malgré les inconvénients que la réglementation pourrait créer à la défenderesse, il ne s'agit pas d'un cas où les circonstances sont tellement exceptionnelles et rares qu'elles justifient l'exercice du pouvoir discrétionnaire conféré par l'article 227 de la loi. En conséquence, il est ordonné à cette dernière de cesser d'effectuer de l'entreposage extérieur sur la partie du lot no 4 828 938 ayant anciennement constitué les lots nos 2 922 467 et 4 547 005.

Coteaux (Municipalité des) c. F.V. Lalonde inc., juge Gary D.D. Morrison, C.S. Beauharnois (Salaberry-de-Valleyfield) 760-17-003038-125, 2014-09-10, SOQUIJ AZ-51107506, 2014 QCCS 4313, 2014EXP-3025 et J.E. 2014-1728 (24 pages).

2014-1729 Cour supérieure

MUNICIPAL (DROIT) — aménagement et urbanisme — règlement de zonage — usage dérogatoire — marché aux puces — ordre public — préjudice sérieux — injonction interlocutoire — exécution provisoire. INJONCTION — circonstances d'application — injonction interlocutoire ou provisoire — municipal (droit) — aménagement et urbanisme — règlement de zonage — usage dérogatoire — marché aux puces — ordre public — apparence de droit — préjudice sérieux — exécution provisoire.

Requête en injonction interlocutoire. Accueillie.

L'immeuble de la défenderesse est situé dans la zone Ca 944 établie par le règlement 2009-U53 de zonage de la ville demanderesse. Le 12 juin 2014, le représentant de la défenderesse a été informé que le conseil municipal refusait l'établissement d'un marché aux puces à cet endroit puisqu'il n'était pas autorisé par la réglementation en vigueur. Malgré cette décision de la demanderesse, la défenderesse a maintenu l'annonce de son projet sur Internet, a commencé l'installation de stands de vente sur son immeuble et a installé une enseigne indiquant l'ouverture du marché aux puces le 5 juillet suivant. Le 2 juillet, des inspecteurs municipaux ont répété à la défenderesse que cet usage projeté n'était pas autorisé et que les travaux en cours devaient cesser. Devant l'inaction des représentants de cette dernière, la demanderesse a ordonné l'arrêt des travaux et leur a transmis une mise en demeure. Le jour de l'ouverture du marché aux puces, une visite des lieux a permis de constater que ses activités perturbaient la circulation sur une route avoisinante et risquaient d'occasionner des accidents ainsi que de mettre en péril la sécurité de ses usagers de même que celle des visiteurs et des occupants de l'immeuble. La Ville demande qu'il soit ordonné à la défenderesse de se conformer à la réglementation municipale et, à cette fin, de cesser d'utiliser l'immeuble pour y tenir un marché aux puces. Elle demande également l'exécution provisoire de l'ordonnance nonobstant appel.

Décision

Le zonage de la zone Ca 944 contient des normes objectives qui ne prêtent pas à interprétation quant à l'usage de l'immeuble. Comme cette disposition réglementaire est d'ordre public, il n'y a pas lieu d'analyser la question de la prépondérance des inconvénients ni celle du critère du préjudice irréparable. D'ailleurs, l'apparence d'un droit *prima facie* de faire respecter un règlement de zonage et la contravention à une disposition d'ordre public créent un préjudice sérieux. En conséquence, les critères permettant de rendre une ordonnance d'injonction interlocutoire sont remplis. Malgré cette conclusion, le tribunal a analysé ces critères puisqu'ils soulèvent des questions d'intérêt public. Tout d'abord, la défenderesse, qui a été informée des dispositions réglementaires municipales et de leur interprétation, a décidé de continuer sans autorisation la réalisation et la construction de son commerce. Dans ces circonstances, elle ne peut prétendre que la prépondérance des inconvénients milite en sa faveur. Ensuite, le préjudice subi par la demanderesse s'assimile à la disparition de la réglementation dans la zone en cause. Enfin, il y a urgence en raison de la dangerosité de la situation. Compte tenu de la violation délibérée de la réglementation municipale ainsi que de l'intérêt public en jeu, l'exécution provisoire est ordonnée nonobstant appel.

Ste-Agathe-des-Monts (Ville de) c. 3384144 Canada inc., juge Pierre Journet, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-17-011118-147, 2014-09-09, SOQUIJ AZ-51106782, 2014 QCCS 4280, 2014EXP-3026 et J.E. 2014-1729 (7 pages).

2014-1784 Cour d'appel

MUNICIPAL (DROIT) — aménagement et urbanisme — règlement de zonage — usage dérogatoire — bar — droits acquis — changement d'usage — bar à jus — interprétation de l'article 17 du règlement de zonage de la Ville de Granby — perte de droits acquis. INTERPRÉTATION DES LOIS — intention du législateur — Loi sur l'aménagement et l'urbanisme — droits acquis.

Appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté une requête en jugement déclaratoire. Rejeté.

L'appelante est propriétaire d'un immeuble comportant un local qui était exploité comme bar conventionnel (vente d'alcool).

Cet usage n'était pas autorisé aux termes du règlement de zonage de la ville intimée, mais il était protégé par des droits acquis. En 2007, l'appelante a conclu un bail pour la location de ce local commercial. En février 2009, la locataire a mis fin à l'exploitation de son bar, connu sous le nom d'Absolute, et a décidé d'ouvrir dans son local un bar à jus, une activité permise en vertu du règlement de zonage. Le permis autorisant les travaux nécessaires à la réalisation de ce projet était accompagné d'une lettre énonçant une mise en garde quant à la perte de droits acquis par un changement d'usage conforme au règlement de zonage. Ce projet, qui a été un échec, a pris fin en mai 2009. L'appelante a alors repris possession des lieux, envisageant d'y exploiter, de nouveau, un bar conventionnel. L'intimée s'est opposée à sa demande de permis de bar auprès de la Société des alcools du Québec au motif que les droits acquis pour l'usage « bar conventionnel » s'étaient éteints à la suite du changement d'usage. Le juge de première instance a retenu la position mise de l'avant par l'intimée. L'appelante soutient que le passage du temps est essentiel à toute conclusion voulant qu'il y ait extinction de droits acquis puisque l'article 113 alinéa 2 paragraphe 18 a) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme énonce une période minimale de six mois en matière de perte de droits acquis. Pour sa part, l'intimée prétend que l'écoulement d'une période de temps n'est pas pertinent, car il y a eu un remplacement d'usage en pleine connaissance de cause et sans possibilité de retour en arrière, comme le prévoit l'article 17 de son règlement de zonage, lequel a été adopté conformément à l'article 113 alinéa 2 paragraphe 18 c) de la loi.

Décision

Mme la juge St-Pierre : Au moment de l'adoption de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, notamment son article 113 alinéa 2 paragraphe 18, le législateur ne cherchait pas à écarter les principes établis par la jurisprudence en matière de droits acquis au fil des ans, mais plutôt à codifier le tout en dotant les municipalités de pouvoirs visant à en préciser certains contours dans l'intérêt général. C'est donc en ce sens que cette disposition doit être interprétée. Or, la doctrine et la jurisprudence ont reconnu qu'un droit acquis pouvait se perdre ou s'éteindre de plus d'une façon. En outre, elles ont toujours énoncé et appliqué une distinction entre la perte résultant d'une cessation d'usage et celle résultant d'un changement d'usage. Le premier cas de perte est assorti d'une période de temps minimale, mais non le second. D'autre part, l'abandon, la cessation ou l'interruption de droits acquis résultent souvent d'une situation latente difficile à interpréter, alors que le cas du changement d'usage s'inscrit dans l'action, de sorte qu'il n'existe alors aucune ambiguïté quant à l'intention. En l'espèce, l'article 17 du règlement de zonage de l'intimée a pour finalité d'énoncer clairement l'effet d'un changement d'usage ou d'un remplacement d'usage dérogatoire par un usage conforme. Un tel changement emporte automatiquement et immédiatement la perte des droits acquis. Le changement ne peut se faire « à l'essai », car un retour en arrière n'est pas possible. De plus, l'intimée ne cherche pas à faire cesser un usage dérogatoire; c'est la personne qui procède au changement d'usage qui décide de le faire. D'ailleurs, l'intimée fait preuve de transparence en publisant cette conséquence à titre de condition de modification d'un usage dérogatoire. En outre, en l'espèce, les droits acquis ont été perdus en raison du changement d'usage puisque le remplacement a annihilé l'usage continu qui en constitue l'une des conditions essentielles de survie.

Réf. ant. : (C.S., 2012-12-18), 2012 QCCS 6315, SOQUIJ AZ-50923305, 2013EXP-298, J.E. 2013-151; (C.A., 2013-05-27), 2013 QCCA 957, SOQUIJ AZ-50970629.

Immeubles Desaubec (2002), s.e.n.c. c. Granby (Ville de), juges Pierre J. Dalphond, Marie St-Pierre et Claude C. Gagnon, C.A. Montréal 500-09-023294-135, 2014-09-29 (juge Yves Tardif, C.S. Bedford (Granby) 460-17-001214-105, 2012-12-18, 2012 QCCS 6315, SOQUIJ AZ-50923305), SOQUIJ AZ-51111626, 2014 QCCA 1768, 2014EXP-3116 et J.E. 2014-1784 (26 pages).

Formation AQU au Centrexpo de Drummondville Le 25 avril 2015



Le CCU et l'acceptabilité sociale: défi ou déni ?

Gérard Beaudet

CCU, dites-vous ?

Marie Lessard

Concilier l'esthétique, le technique et le social : la composition et les règles de fonctionnement d'un bon CCU

Mathieu Gagné et Steve Flanagan

Comprendre l'acceptabilité sociale

Les « 4 P de l'acceptabilité »

Bertrand Boucher

Moins d'imprévus, plus de synergie

La démarche ACCEPT de la Ville de Rouyn-Noranda

Pierre Guillot-Hurtubise

Acceptabilité sociale d'un projet : 15 facteurs de réussite et une stratégie de communication intégrée

Jean-François Houle

Projet de construction d'une école

primaire dans un milieu boisé

Démarche d'acceptabilité sociale

mise en place par la Commission

scolaire Des Chênes

Robert Chicoine

Faisabilité et viabilité du

développement du territoire

Avis de convocation à l'assemblée générale annuelle

Madame, Monsieur,

Par la présente, vous êtes convoqué(e) à l'assemblée générale annuelle de l'Association québécoise d'urbanisme qui se tiendra le samedi 25 avril 2015, à 16 heures, au Centrexpo Drummondville, 550, rue Saint-Amant, à Drummondville, J2C 6Z3.

PROJET D'ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de l'assemblée générale annuelle
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 14 juin 2014
4. Rapport du président
5. Dépôt et adoption du rapport du vérificateur pour l'exercice financier 2014
6. Nomination d'un vérificateur pour l'année 2015
7. Élection aux postes d'administrateurs
8. Affaires nouvelles
9. Levée de l'assemblée

Pierre Dauphinais
Président



Association
québécoise
d'urbanisme

