

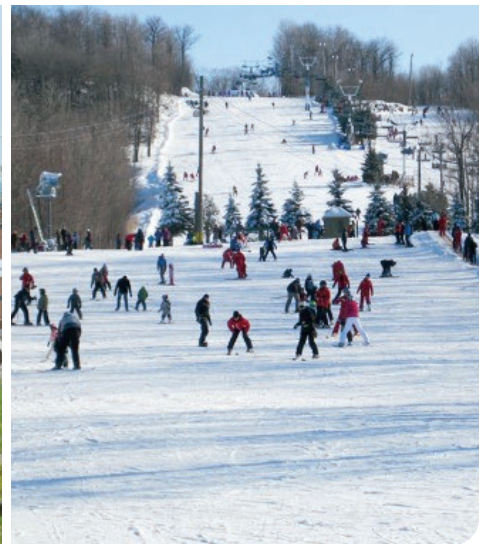
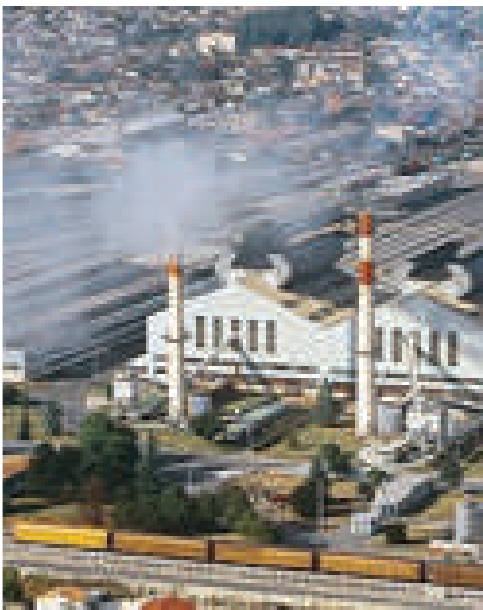
# REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME

Vol. 37 - N° 3 - Août 2017



Association  
québécoise  
d'urbanisme

## LES DÉFIS DES MUNICIPALITÉS AU XXI<sup>E</sup> SIÈCLE



# Mot du président



**Patrice Furlan**  
Président

*Félicitations à notre nouveau président*

## URBANISME 4.0

« C'est quoi ça, l'urbanisme ? »

Cette question me fut posée il y a une vingtaine d'année par un élève de niveau collégial lors d'une journée d'orientation « carrières et professions » à laquelle j'avais accepté de participer à titre d'urbaniste. Après avoir tenté du mieux possible de lui décrire cette profession et les défis intéressants qu'elle comporte, il me demande, question d'être bien sûr d'avoir compris : « C'est comme le jeu vidéo de SimCity?... ». J'acquiesçais à sa question puisque je trouvais l'analogie intéressante. Le rôle de l'urbaniste n'est-il pas – à l'image du défi du jeu SimCity – d'imaginer la ville idéale et d'assurer sa meilleure gestion possible ?

Si les outils d'urbanisme ont évolué au fil du temps et plus particulièrement depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (1979), le rôle de l'urbaniste et de l'aménagiste a lui aussi évolué avec le temps. Malgré ce fait, les défis de l'urbanisme en ce 21<sup>e</sup> siècle demeurent importants; les contextes social, économique et environnemental évoluent eux aussi et requièrent l'émergence de nouvelles normes d'aménagement du territoire s'inscrivant dans cette conjoncture de milieux de vie changeant.

C'est dans ce contexte que l'AQU vous propose pour cette édition le thème des défis des municipalités du 21<sup>e</sup> siècle. Qu'il s'agisse de gouvernance municipale, du vieillissement de la population, de la lutte à l'étalement urbain, de la gestion des eaux pluviales, les défis des collectivités locales sont nombreux et imposants et ils justifient l'adoption de nouvelles approches urbanistiques. L'équipe de rédaction a sollicité des acteurs-clés pour vous proposer quelques réflexions et pistes de solution intéressantes susceptibles d'être mises en place dans vos milieux respectifs.

## NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 27 mai dernier se déroulait à l'hôtel Horizon|Huttopia de Sutton l'assemblée générale annuelle qui a permis d'assister à la réélection de Pierre Dauphinais, Danièle Myre et le soussigné à titre de membres du conseil d'administration. Un quatrième membre était également en période d'élection, soit Me Jean-Pierre St-Amour mais notre collègue nous a annoncé qu'il souhaitait tirer sa révérence cette année après avoir offert plus d'une trentaine d'années de participation bénévole au sein de l'Association. Dans ce contexte, en mon nom et au nom des membres du conseil d'administration, je tiens à remercier chaleureusement Me St-Amour pour son implication pendant ces nombreuses années. Son professionnalisme et ses conseils auront été un précieux atout pour le développement de l'AQU.

Pour combler ce siège vacant au sein du conseil d'administration, nous avons le plaisir d'accueillir M. Yves Racicot, citoyen membre du CCU de la municipalité d'Eastman. Nous lui souhaitons la bienvenue parmi nous et nous nous réjouissons de pouvoir compter sur un représentant de la région de l'Estrie.

Enfin, je tiens également à mentionner que M. Pierre Dauphinais a décidé de céder son siège de président (2012-2017) à un autre membre du conseil d'administration. Au nom des membres de l'Association, je tiens à le remercier sincèrement pour sa contribution au sein de l'AQU à titre de leader de l'AQU au cours des six dernières années.

## PROCHAINE FORMATION

La prochaine formation offerte par l'Association approche rapidement. Elle se tiendra à Nicolet le 30 septembre et portera sur un thème touchant l'ensemble des municipalités du Québec, celui des zones de contraintes naturelles et l'aménagement du territoire. Le comité organisateur travaille depuis quelques mois sur les détails entourant cette journée et nous vous garantissons des intervenants de premier plan pour vous partager leur expérience et leur expertise.

Au plaisir de vous rencontrer à Nicolet le 30 septembre prochain. D'ici là, bonne fin d'été !

Le président  
**PATRICE FURLAN, URBANISTE**

# Sommaire

**04** **LE DÉFI MUNICIPAL**  
Marc-Urbain Proulx, professeur en économie régionale, UQAC

**06** **LE FORM-BASED CODE : UNE APPROCHE INNOVANTE EN MATIÈRE DE PLANIFICATION ET DE RÉGLEMENTATION**  
Steve Potvin, urbaniste, Stantec

**10** **LA REVITALISATION D'UN QUARTIER HISTORIQUE RÉPONDANT AUX NOUVEAUX BESOINS DES UTILISATEURS**  
Kristel Saint-Denis, conseillère en développement économique, Ville de Saint-Eustache  
Normand Rousseau, directeur du Service de l'urbanisme et du développement économique, Ville de Saint-Eustache

**13** **LA BONNE SANTÉ FINANCIÈRE MUNICIPALE ET LES CONTRIBUTIONS DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE L'URBANISME**  
Danielle Pillette, Ph. D., urbaniste et professeure associée au Département de Stratégie, responsabilité sociale et environnementale de l'ESG-UQAM

**16** **DE BASSINS DE RÉTENTION À ESPACES MULTIFONCTIONNELS**  
Pascale Rouillé, urbaniste, Vinci Consultants

**19** **LE DOMAINE TRINITY : UN PATRIMOINE UNIQUE REDONNÉ À LA COMMUNAUTÉ**  
Isabelle Laflamme, agente d'information à la Division-conseil communications de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu

**22** **JURISPRUDENCE**



Association  
québécoise  
d'urbanisme

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  
**Patrice Furlan, urbaniste et chef de division urbanisme, Ville de Drummondville**

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 de Saint-André-Avellin**

Secrétaire  
**Valérie Beauchamp, urbaniste stagiaire, chef de division, Service de la planification et de l'aménagement du territoire, Ville de Saint-Philippe**

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

**Sylvain Gagnon, directeur du Service de l'aménagement du territoire, Ville de Joliette**

**Danny Gignac, technicien en aménagement, Ville de Saint-Hyacinthe**

**Danièle Myre, urbaniste**

**Julien Pellerin, membre CCU, Ville de Trois-Rivières**

**Yves Racicot, membre CCU, municipalité d'Eastman**

**Éric Salois, inspecteur régional, MRC de Drummond**

Équipe de rédaction  
**Danièle Myre, Pierre Dauphinais et Patrice Furlan**

Directrice exécutive et responsable du secrétariat  
**Chantal Bergeron**

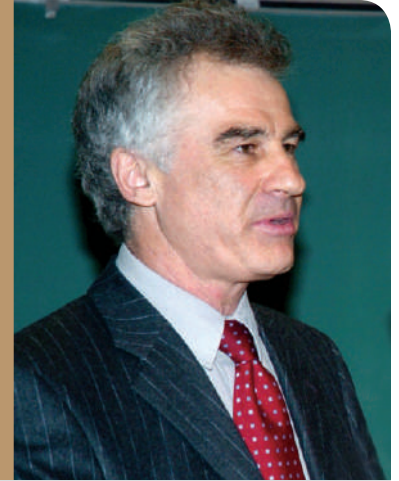
Révision, édition et impression  
**Cournoyer communication marketing**

Dépôt légal  
**Bibliothèque nationale du Canada  
Bibliothèque nationale du Québec**

ISSN 0842-957X

# Le défi municipal

Mis en œuvre par le gouvernement du Québec en 1855, le régime municipal est considéré, malgré ses faiblesses, comme un très bon système de gestion publique de biens et services collectifs. Il s'avère adapté à la diversité territoriale (villages, cantons, villes, paroisses, cités, comtés). Une fiscalité progressive lui est attribuée en propre. Il possède un bon ancrage démocratique pour effectuer les choix communautaires. Ce régime a permis de soutenir la transition d'un Québec fondamentalement rural (85% en 1851) vers une société largement urbaine (83% aujourd'hui). Il va sans dire qu'un tel bouleversement à travers l'espace a généré des conséquences importantes illustrées jadis, notamment par le rapport La Haye de 1968.



**Marc-Urbain Proulx**

Professeur en Économie régionale, UQAC

Fut souligné que malgré la montée en importance de Montréal comme métropole, plus de 80% des municipalités dénombraient moins de 3 000 habitants. En de nombreux lieux, plusieurs biens et services typiquement collectifs comme l'eau, les loisirs, les matières résiduelles, ne relevaient pas du secteur public, tandis que les disparités et les resquillages étaient multiples. Peu de municipalités disposaient d'un plan d'urbanisme. Ce qui générait le désordre dans l'usage du sol, avec incompatibilités, iniquités et incohérences, notamment des infrastructures établies au mauvais endroit, des manufactures localisées dans des zones résidentielles, des équipements publics mal calibrés. Aussi, l'impopulaire impôt foncier illustrait ses limites, exacerbées par certains effets pervers de la centralisation. Les initiatives locales et régionales novatrices étaient beaucoup trop rares face à la nécessité. Bref, le Québec devait intervenir pour mettre un peu plus d'ordre sur ses territoires.

## LE CHEMIN PARCOURU

Depuis les années 1960, le régime municipal fut réformé par étapes, y compris celle la mise en place des municipalités régionales de comté (MRC) en 1979. La dernière en lice se déroula de 1998 à 2003. Elle a permis de réduire par fusions le nombre de petites municipalités et aussi de consolider les 14 principales agglomérations urbaines pour une meilleure gouvernance de ces pôles de développement à vaste rayonnement.

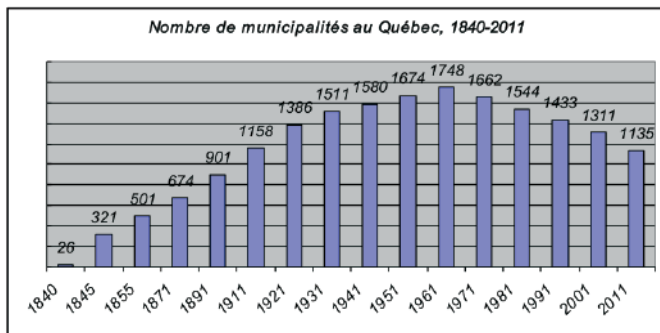
Explicitement, Québec visa constamment le renforcement de la capacité de prise en charge

territoriale de responsabilités publiques et de leviers de développement. Pour ce faire, il a beaucoup misé sur les élus locaux et la concertation. Des fonctions publiques furent décentralisées, d'autres déconcentrées. Le gouvernement a aussi bonifié substantiellement son traditionnel encadrement des fonctions municipales avec des normes, des incitatifs, des financements conditionnels. Il a aussi largement utilisé des décrets généralement douloureux sous l'angle politique. Ainsi, le nombre total de corporations municipales fut réduit du tiers au total (figure), tandis que les ententes inter-municipales ont explosé en nombre et en diversité. Bien que cette réforme progressive soit inachevée, l'efficacité du système municipal québécois fut néanmoins considérablement accrue au cours des cinq dernières décennies.

Le Québec municipal demeure encore très morcelé, certes trois fois moins que la Saskatchewan mais plus que l'Ontario, la Colombie Britannique, et beaucoup plus que la Suède, les Pays-Bas, l'Angleterre. En conséquence, un très grand nombre de municipalités offrent toujours une base fiscale trop limitée pour exercer convenablement des fonctions publiques désormais techniquement sophistiquées qui nécessitent souvent d'importantes masses critiques de clients assises sur de vastes aires de desserte. À cet effet, les territoires supra-locaux MRC s'avèrent très utiles.

En plusieurs lieux, le nombre d'élus locaux reste encore très élevé par tranche de population, Tandis que le renouvellement nécessaire de ce volontarisme local s'avère problématique. À cet égard, le dernier scrutin municipal de 2013 illustra un taux de participation de seulement 47%. Signalons que 55% des 8 050 postes électifs furent comblés sans opposition, ce qui toucha plusieurs conseils municipaux entiers. En hausse par rapport à 2009 et 2005, 30% des élus était féminin. Notons par contre un minime 8% d'élus municipaux se situant dans la fourchette des 18 à 34 ans.

### ÉVOLUTION DU RÉGIME MUNICIPAL AU QUÉBEC



Source : Proulx, M.U. « Territoires et développement : la richesse du Québec », PUQ, 2011

### LES ENJEUX D'AVENIR

Malgré les incontestables progrès depuis les années 1960, la question de l'efficacité globale du secteur public municipal conserve encore sa grande pertinence. Selon notre lecture de la situation, trois enjeux apparaissent incontournables, soit l'étalement urbain, les petites municipalités et la planification territoriale globale.

Le premier enjeu concerne l'urbanisation diffuse. Fort bien connue, elle est encore mal saisie dans ses conséquences. Soulignons que l'étalement en faible densité nécessite de nouveaux équipements et services publics coûteux, tandis que d'autres déjà anciens deviennent sous-utilisés dans des zones rurales et urbaines érodées de leur population et de valeur foncière. Mis à part la Loi sur la protection des territoires agricoles et les programmes de revitalisation urbaine, d'autres instruments de contrôle de l'utilisation du sol deviennent essentiels,

même pour les petites villes. Soumise aux critères du développement durable, les municipalités devront confronter davantage cet enjeu.

Les petites et très petites municipalités représentent le second enjeu. Signalons que 728 localités au Québec possèdent moins de 2 000 habitants, soit 67% des municipalités. Elle logent seulement 8,5% de la population du Québec, démographie de surcroît en déclin dans le quart de ces localités. Souvent dispersées, distantes et inégales en richesse foncière, ces petites administrations publiques peinent à relever leurs responsabilités dans la voirie tertiaire, les matières résiduelles, le transport collectif, les loisirs, la lutte contre les incendies. La bonne gouvernance passe inévitablement par de nouvelles solidarités sur des aires supra-locales telles que les territoires MRC. Ce qui faciliterait la décentralisation de nouvelles responsabilités, notamment dans le champ des ressources naturelles et l'environnement.

Le troisième enjeu concerne la planification territoriale globale. À l'échelle municipale du Québec, elle comprend quatre missions distinctes mais inter-reliées. Il s'agit d'abord de l'aménagement pour lequel les schémas imposent les grandes orientations. La deuxième mission s'avère reliée au soutien territorial des initiatives au développement social, culturel et économique. Les deux autres missions territoriales concernent la gestion publique de biens et services collectifs à la population, aux travailleurs et aux entreprises, soit par les municipalités ou encore par des agences publiques des gouvernements supérieurs comme dans l'éducation, l'emploi, la santé.

La question qui se pose concerne le futur pilotage de l'appropriation territoriale de ces enjeux fondamentalement en évolution dans leurs aires de gestion à géométrie variable. En regard de l'expérience municipale en cours depuis 1855, y compris la période récente bien observée, les autorités publiques territorialisées nécessiteront un accompagnement technique, financier et relationnel de Québec.

# Le Form-based Code : une approche innovante en matière de planification et de réglementation

Natif de Chicoutimi, Steve Potvin détient un baccalauréat en urbanisme (formation internationale) et une maîtrise en études urbaines. Il pratique l'urbanisme depuis 2003. Ces dernières années, M. Potvin a consacré ses efforts à l'adaptation des principes du *Form-Based Code* au contexte de planification québécois. M. Potvin est actuellement directeur de l'urbanisme pour la région du Québec chez Stantec et siège sur le comité international « Urban Places » de la firme.



**Steve Potvin**

Urbaniste, Stantec

## INTRODUCTION

Le Québec possède une grande tradition en termes de planification et d'aménagement du territoire. Que ce soit avec les villes fortifiées de la période coloniale ou bien le système de découpage territorial en rangs et en cantons, ou plus récemment avec les villes de compagnie ou les cités jardins, jusque à nos jours avec l'émergence de quartiers « thématiques » comme le Quartier des spectacles ou les différents types d'écoquartiers, sans oublier les secteurs de planification détaillée de type TOD, les décideurs se sont toujours adaptés et inspirés des nouvelles tendances et des approches innovantes pour planifier l'occupation du territoire.

Bien plus que de simples quartiers à l'intérieur de la ville, les quartiers « thématiques » et les secteurs de planification détaillée (par l'entremise des PPU) illustrent un renouveau dans le mode de découpage du territoire et l'émergence de nouvelles échelles de planification. Cette tendance exprime également une certaine complexification des enjeux sociaux, économiques, patrimoniaux, paysagers et environnementaux auxquels font face les municipalités et les acteurs locaux.

La complexification et la conscientisation des citoyens envers les enjeux d'aménagement ont contribué à la multiplication des règlements à caractères discrétionnaires, notamment dans le but de contrebalancer la rigidité et les lacunes de la

réglementation de type euclidienne<sup>1</sup> ou fonctionnaliste. Cette approche basée sur la ségrégation des usages et la division du territoire en zones homogènes est dominante au Québec. Toutefois, l'approche euclidienne offre des réponses limitées en matière de prise en compte des spécificités locales et semble difficilement s'adapter au regard des enjeux et des besoins actuels en matière de planification. De plus en plus de municipalités réfléchissent à leur façon de faire en matière de réglementation et optent pour de nouvelles options.

Dans ce contexte, est-ce que l'approche fonctionnaliste est toujours la meilleure pour garantir la mise en place d'outils de planification et un cadre réglementaire performant dans une municipalité ?

## LE NOUVEL URBANISME ET LE SMART GROWTH : L'ÉMERGENCE DU FORM-BASED CODE

Le Nouvel urbanisme est un courant urbanistique issu des États-Unis qui est né de la volonté d'architectes, d'architectes paysagistes, de designers urbains et d'urbanistes de revoir l'approche en matière de planification et d'aménagement des milieux de vie. Le Nouvel urbanisme est une approche culturaliste qui mise sur l'architecture et la forme urbaine, de même que sur les spécificités locales. Basée sur les grandes théories d'architecture, le Nouvel urbanisme est en opposition avec l'urbanisme traditionnel qui conçoit la ville en fonction d'une réglementation

<sup>1</sup> La réglementation euclidienne ou fonctionnaliste mise sur la division rationnelle du territoire en zones, ainsi que sur la ségrégation des usages (habitation, commerce, industrie, institutionnel, etc.) en fonction de ces zones sur le territoire. Cette approche dite « scientifique » vise à organiser le désordre urbain, en découpant le territoire et en concevant la Ville selon un principe d'efficacité. La simplicité et la logique moderniste, faisant peu de cas du contexte et des particularités locales derrière cette approche s'est peu à peu imposée

dans la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle. Il est également en partie à l'origine de l'idée de supprimer ou de transformer les secteurs historiques centraux, perçus comme archaïques, pour les rendre fonctionnels. La plupart des règlements de zonage appliqués dans les municipalités du Québec s'inspire de l'approche euclidienne/fonctionnaliste. <http://ecorev.org/spip.php?article652>

élevée au rang de science, avec ses codes et ses normes uniformisés. L'*International zoning Code*<sup>2</sup> de l'*International Code Council* représente l'aboutissement de la standardisation à grande échelle de la réglementation de type fonctionnaliste.

Le *Smart Growth* repose sur des principes d'aménagement et de développement qui misent sur la préservation et l'optimisation des ressources, dans la logique du développement durable, de même que sur la réduction de la ségrégation spatiale sous diverses formes : sociales, fonctionnelles, usages, etc.<sup>3</sup> Il s'agit d'un mouvement qui prône le redéveloppement urbain et qui s'inscrit donc en opposition avec l'étalement urbain.

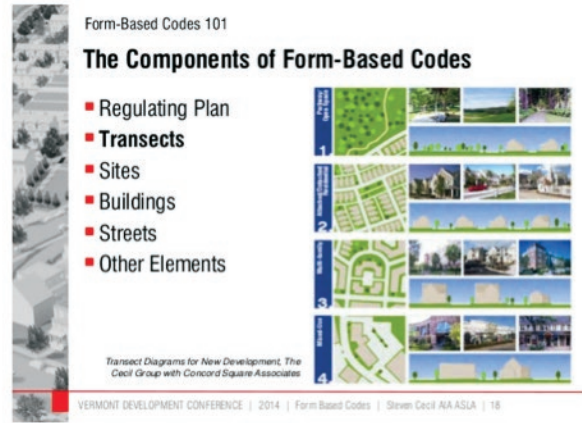
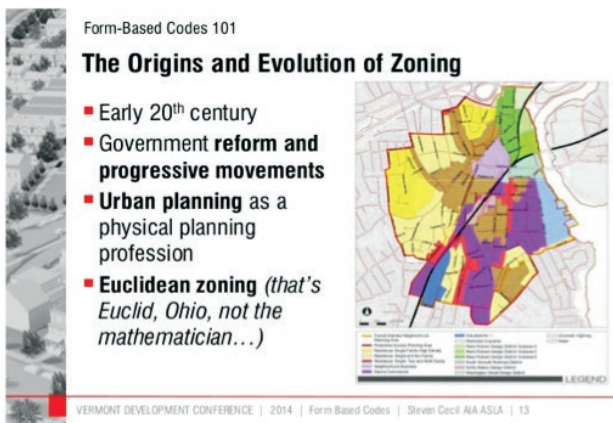
Le Nouvel urbanisme s'inspire du *Smart Growth* et pousse plus loin la réflexion sur l'aménagement et le développement urbain. Le Nouvel urbanisme vise ainsi à créer ou recréer des milieux de vie inspirés des développements urbains traditionnels du début du 20<sup>e</sup> siècle. L'objectif est de favoriser les interactions sociales et l'émergence d'un sentiment d'appartenance à une communauté, de même que la création d'environnement favorables à la marche et aux transports collectifs. Ce mouvement s'est diffusé à partir des années 1990 aux États-Unis, notamment avec le concours de professionnels de l'aménagement du secteur privé membres du *Congress for the New Urbanism* (CNU)<sup>4</sup>.

Les deux mouvements sont donc issus de bases communes. Il semble que ce soit l'échelle d'application qui diffère. En effet, le *Smart Growth* intervient principalement sur les grandes politiques publiques tandis que le Nouvel urbanisme s'inscrit plus à l'échelle des villes, des quartiers, des milieux de vie et des projets urbains.

## LE ZONAGE FONCTIONNALISTE VS LE FORM-BASED CODE

Le zonage fonctionnaliste ou euclidien inventé dans les années 1920 visait à répondre aux problèmes hygiéniques des grandes villes industrielles. Les préoccupations de l'époque reposaient sur l'importance de séparer les usages incompatibles et de contrôler les nuisances à l'intérieur des villes. De nos jours, les Codes de construction sont devenus tellement performants que la nécessité de ségréger les usages n'a plus le sens et l'importance qu'elle a pu avoir par le passé.

Le *Form-based Code* se démarque du zonage fonctionnaliste et constitue plus qu'une façon nouvelle de voir et d'appliquer la réglementation municipale. Il s'inscrit dans un processus complet de gestion du territoire, en s'adaptant aux particularités spécifiques à des portions de territoire : centre-ville, milieu ruraux, secteurs patrimoniaux, etc.



Deux approches urbanistiques différentes : origine et évolution du zonage traditionnel (années 1920) et composantes d'un Form-based Code.  
Crédit : Steven Cecil, The Cecil Group

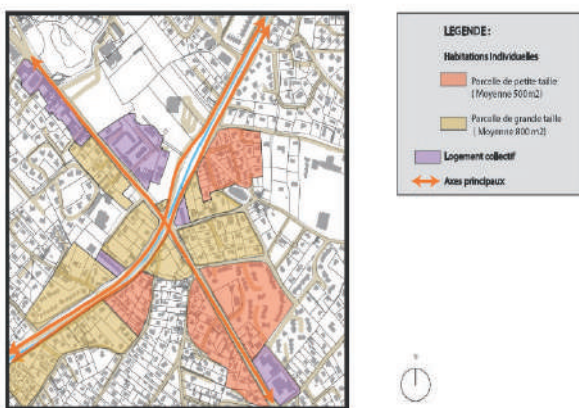
<sup>2</sup> Pour en savoir plus sur l'International Code Council : <https://www.iccsafe.org/>  
<sup>3</sup> OUELLET, Michel, *Le smart growth et le nouvel urbanisme : Synthèse de la littérature récente et regard sur la situation canadienne*, Cahiers de géographie du Québec 50140 (2006): 175-193. DOI : 10.7202/014083ar  
<sup>4</sup> Idem

Le *Form-based Code* est un instrument réglementaire qui met en application les principes du Nouvel urbanisme et du *Smart Growth*. Il repose sur un découpage territorial basé sur la forme urbaine (volumétrie des bâtiments, hauteur, implantation, etc.) et sur une analyse paysagère fine du territoire, sans miser sur les fonctions et les usages exercés à l'intérieur d'un bâtiment.

L'approche du *Form-based Code* met ainsi l'accent sur la forme urbaine, la typologie des constructions et leur intégration dans un environnement bâti au lieu de simplement se préoccuper de la compatibilité des usages. Le canevas réglementaire mis en place selon une approche de *Form-based Code* s'intéresse donc à la création de milieux de vie cohérents, animés et esthétiques, respectant les caractéristiques et les particularités des espaces urbains existants.

Le *Form-based Code* puise son essence dans l'analyse du cadre bâti et l'analyse du paysage qui nécessitent une maîtrise de l'ensemble des informations touchant au lieu, à son histoire, à sa trame urbaine, à son patrimoine, à son évolution et à sa structure urbaine. Il s'agit donc d'une approche de lecture du territoire plus qualitative, en opposition avec les approches de performances et classiques, telles que le zonage fonctionnaliste. L'idée est de concentrer les efforts des promoteurs, des acteurs locaux et des responsables municipaux dans l'objectif de réaliser de meilleurs projets architecturaux qui s'intègrent au milieu d'insertion et au contexte.

CARTE DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE



Analyse de la typo-morphologie du Pont de Vence, Saint-Egrève, France  
Crédit : Atelier urbain Pont de Vence

Analyse des séquences du bâti le long de la départementale D1075 afin de comprendre la façon dont se compose le secteur du Pont de Vence, à proximité de Grenoble

Une réglementation et une planification selon l'approche du *Form-based Code* se doivent d'être simples, claires et même illustrées afin de faciliter la compréhension de tous. L'objectif est de démocratiser et de faciliter l'appropriation des outils réglementaires pour tous les acteurs concernés : promoteurs, responsables municipaux, élus, membres des CCU, etc. C'est pourquoi, il est également essentiel de mettre en place des mécanismes de consultation et de participation citoyenne dans le processus d'élaboration d'une réglementation de type *Form-based Code* : atelier de cocréation, charrettes, design participatif, etc.

## LA MISE EN PLACE D'UNE PLANIFICATION DE TYPE FORM-BASED CODE

L'approche du *Form-based Code* repose dans un premier temps sur une connaissance fine de l'évolution de la forme urbaine de la ville ou du territoire d'intervention. Préalablement à l'élaboration d'un *Form-based Code*, il est nécessaire de réaliser une analyse typo-morphologique<sup>5</sup> complète.

Les résultats de cette analyse permettent de réaliser un découpage du territoire en fonction de la forme urbaine. Il s'agit de la réalisation du transect du territoire qui constitue la seconde étape. Le transect est l'illustration de l'intensité d'occupation et des caractéristiques du territoire, qui varie du milieu rural à milieu urbain. Le transect est l'illustration en coupe des grandes aires de paysage qui caractérisent le territoire. Les aires de paysage correspondent en général aux différents quartiers de la ville. Le transect permet de schématiser le territoire et la hiérarchie des différents secteurs de la ville.

La troisième étape vise à élaborer les standards pour l'aménagement du domaine public. Cette étape est cruciale et nécessite beaucoup d'efforts et de temps car elle implique de nombreux services municipaux : les travaux publics, le service de l'ingénierie, le service d'incendie, le service des loisirs, etc. Cette étape permet de rassembler tous les services autour d'un même projet de planification et elle est nécessaire pour décloisonner les disciplines intervenant dans l'aménagement urbain. Lors de cette étape, des fiches sont produites pour chacune des unités de paysage déterminées lors de l'analyse typomorphologique. Ces fiches comprennent des critères d'aménagement tels que : la largeur des

<sup>5</sup> Une analyse typomorphologique repose sur le découpage du territoire en unités paysagères et par la caractérisation du cadre bâti sur le plan urbain et architectural, et ce, à partir d'une lecture globale qui intègre toutes les facettes du développement des quartiers : les tracés fondateurs, l'implantation des premières industries et institutions, l'établissement des populations, l'évolution des types de bâtiments, la présence des activités commerciales, l'aménagement des lieux publics – Source Ville de Montréal [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=7297,74633619&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7297,74633619&_dad=portal&_schema=PORTAL)

rues, la largeur ou la nécessité de construire des trottoirs, le type de pistes cyclables, le nombre de voies de circulation, la gestion des stationnements, les types de plantation, les lampadaires, etc.

C'est aussi lors de cette étape que sont définis la typologie des parcs ainsi que les types d'espaces récréatifs à implanter en fonction des unités de paysage.

Enfin, la dernière étape consiste à réunir et à compiler les informations pertinentes issues de l'analyse typo-morphologique sur des fiches descriptives. Ces fiches comprennent notamment les critères d'aménagement pour chacune des aires de paysage : fonctions autorisées, typologie de bâtiments, hauteur, densité, etc.

## CONCLUSION

L'approche du *Form-based Code* constitue une approche réglementaire issue du *Smart Growth* et du Nouvel urbanisme qui permet à la fois de mettre en application les grandes orientations d'aménagement contenues dans les documents de planifications nationaux et régionaux, tout en permettant de proposer un modèle réglementaire performant et flexible dans un contexte d'optimisation de l'espace et de redéveloppement urbain.

Les divers documents de planification que sont les plans d'urbanisme, les schémas d'aménagement, les plans métropolitains d'aménagement et de développement ou bien les orientations gouvernementales contiennent des objectifs et

des orientations qui se transposent plus ou moins difficilement à travers la réglementation locale. Le *Form-based Code* représente une approche innovante qui permet corriger cette lacune en liant l'ensemble des outils de planification et la réglementation municipale. Cette approche est également suffisamment flexible pour être transposée de manière plus ou moins complète dans les outils de planification municipaux, offrant l'opportunité de développer des modèles hybrides qui s'adaptent mieux au contexte et aux ressources des municipalités.

Bien que la réglementation fonctionnaliste soit dominante et largement utilisée au Québec, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) offre un cadre législatif flexible qui permet la mise en place d'outils de planification et de réglementation novateur reposant sur des approches innovantes tel que le *Form-based Code*.



Projet de redéveloppement de South Park on Whyte, vieux quartier Strathcona, Edmonton. Crédit : Stantec

Autrefois occupé par un important concessionnaire auto, le site fait l'objet d'un ambitieux projet de revitalisation et de requalification favorisant la cohabitation d'usages commerciaux et résidentiels et misant sur un environnement axé sur les piétons.

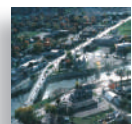
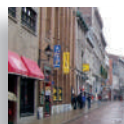
## Une formation à votre mesure

# à découvrir!

Dérogation 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

344, route 321, Saint-André-Avellin  
(Québec) J0V 1W0

T 514 277.0228 | F 514 277.0093 | info@aqu.qc.ca

[www.aqu.qc.ca](http://www.aqu.qc.ca)

# La revitalisation d'un quartier historique répondant aux nouveaux besoins des utilisateurs

Krystel St-Denis est titulaire d'un Baccalauréat en urbanisme et d'un DESS en Montage et gestion de projets d'aménagement de l'Université de Montréal. Elle possède plus de six ans d'expérience dans le développement économique tant au niveau municipal que régional. Depuis le début de sa carrière, elle a coordonné trois programmes de revitalisation commerciale à Saint-Eustache et à Hudson en plus d'avoir collaboré à la mise sur pied de la démarche pour le centre-ville de la municipalité de L'Île-Perrot. *Coordonnées : Service de l'urbanisme et du développement économique, Ville de Saint-Eustache, 1, place de la Gare, bureau 101, Saint-Eustache (Québec), J7R 0B4. 450-974-5001, poste 5243, kstdenis@idesaint-eustache.qc.ca*

Normand Rousseau est directeur du Service de l'urbanisme et du développement économique pour la Ville de Saint-Eustache depuis 2010. Membre de l'Ordre des urbanistes du Québec, il cumule plus de trente années d'expérience dans le domaine de l'aménagement à l'échelle municipale. Il détient un Baccalauréat en urbanisme, deux certificats (en affaires immobilières et en gestion des services municipaux) ainsi qu'une Maîtrise en analyse et gestion urbaine. Il a occupé également le poste de directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable à la Ville de Sainte-Thérèse où il a initié le projet de revitalisation du centre-ville et la mise en œuvre d'un des premiers quartiers TOD (Transit Oriented Development) au Québec.



**Krystel Saint-Denis**, conseillère en développement économique, Ville de Saint-Eustache



**Normand Rousseau**, directeur du Service de l'urbanisme et du développement économique, Ville de Saint-Eustache

La revitalisation du Vieux-Saint-Eustache constitue un véritable projet collectif intégrateur ayant comme principal objectif de redynamiser le pôle historique de la Ville de Saint-Eustache sur les plans économique, culturel, social et environnemental. De façon succincte, la démarche englobe le réaménagement complet du domaine public, l'aménagement d'infrastructures permettant d'accueillir davantage d'événements dans le quartier, l'intégration d'un banc d'essais de rue intelligente, la consolidation de l'armature commerciale et la mise en valeur des rivières, espaces verts et des bâtiments historiques.

## LA DÉMARCHE DE REVITALISATION DANS LE VIEUX-SAINT-EUSTACHE

Le Vieux-Saint-Eustache, cœur historique, culturel et économique de la Ville de Saint-Eustache est bien connu pour son héritage précieux, son cadre bâti unique et son environnement majestueux. Comme plusieurs anciens noyaux villageois du Grand Montréal dont les infrastructures sont vieillissantes, un coup de barre s'impose afin de lui redonner une identité forte, d'en faire un pôle commercial attractif comme jadis tout en y intégrant une touche de modernité.

En 2012, la Ville de Saint-Eustache a débuté un processus de réflexion et de planification visant à mettre en valeur, revitaliser et dynamiser le Vieux-Saint-

Eustache avec la mise en place d'un comité composé d'élus, de fonctionnaires ainsi que d'acteurs du milieu (citoyens, organismes et commerçants). À travers ce comité, plusieurs initiatives ont pu prendre forme, telles que l'assouplissement de la réglementation municipale pour favoriser l'activité commerciale, la mise en place d'un laboratoire urbain ainsi que l'adoption d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) venant identifier ce secteur comme prioritaire sur le territoire de la Ville.

La pierre angulaire du plan d'action du PPU et de la vision stratégique à long terme de la Ville pour ce secteur se traduit par le réaménagement du domaine public selon les principes de design urbain du « Shared Space » (espace partagé).



Projection d'une rue partagée (rue Saint-Eustache)  
Crédit photo : Ville de Saint-Eustache

Le concept d'espace partagé vise à mettre fin à la ségrégation des divers modes de transports et à repenser, en particulier, la signalisation urbaine. Une fois implantée dans le Vieux-Saint-Eustache, la rue partagée favorisera une cohabitation harmonieuse entre piétons, cyclistes et automobilistes, transformant l'espace en un lieu d'échanges convivial et laissant place à de nombreuses activités tant commerciales, communautaires que festives.

## VERS UN QUARTIER INTELLIGENT ET CONVIVIAL

Dans le cadre du projet de réaménagement du domaine public dans le Vieux-Saint-Eustache, la Ville profitera de l'occasion pour intégrer certains éléments du concept de la Ville intelligente.

*L'intelligence des villes c'est ce souci constant de l'amélioration de la qualité de vie, en plaçant l'humain au cœur du projet. C'est combiner l'inclusion sociale, la réinvention des infrastructures et la révolution technologique.<sup>1</sup>*

Le projet vise la mobilité durable, la mise en place d'environnements favorables aux saines habitudes de vie, l'amélioration du bien-être et de la qualité de vie de la population et des visiteurs, notamment ceux en situation de vulnérabilité, la sécurité des usagers et l'efficacité opérationnelle des équipes d'entretien.

Le projet de Ville intelligente dans le Vieux-Saint-Eustache vise à expérimenter de nouveaux concepts de signalisation et de mobilier urbain et promouvoir les produits d'entreprises innovantes.

Parmi les équipements innovants priorisés, notons des produits de signalisation intelligente, du mobilier urbain technologique, de l'éclairage sur mesure, de la signalisation adaptative, des dispositifs encourageant les déplacements durables, etc.

## IMPLIQUER LES CITOYENS DANS LA PHASE DE CONCEPTION AVEC L'URBANISME TACTIQUE

Pendant l'élaboration du PPU et afin d'éviter de faire du sur-place dans l'attente du début des travaux de réaménagement du domaine public, la Ville de Saint-Eustache, par le biais de son Comité de revitalisation, a pris l'initiative de mettre en œuvre un plan d'action à court terme en parallèle, afin d'annoncer à la population les intentions de la municipalité pour redonner un nouveau souffle à son quartier historique. Ainsi, un projet de laboratoire urbain a pris forme à l'été 2014 par l'animation de certains sites, l'intégration d'aménagements éphémères et l'ajout de nouveaux éléments non conventionnels dans l'espace public (piano public, mobilier urbain confectionné avec des matériaux recyclés, concours d'art urbain sur des trottoirs et sur des portes, cinéma en plein air, marché

public sur rue piétonne, éclairage et marquage au sol coloré, boîtes à lire, etc.).



Terrasse publique, laboratoire urbain été 2016

Crédit photo : Ville de Saint-Eustache

Le projet a permis à la municipalité de recueillir commentaires et appréciations en temps réel suite à l'application de certains concepts et l'installation de nouveaux équipements, ce qui lui a permis de faire évoluer son concept en fonction des réels besoins des utilisateurs. De plus, le laboratoire urbain a permis d'obtenir l'appui du milieu face au futur projet de réaménagement en ralliant peu à peu, plusieurs partenaires et citoyens qui se sont appropriés les lieux (personnes âgées, artistes, jeunes familles, musiciens, commerçants, etc.).



Conférence de presse, laboratoire urbain 2017

Crédit photo : Ville de Saint-Eustache

Le bilan de chacune des phases du laboratoire urbain s'est avéré très positif alors que la clientèle fréquentant le secteur s'est diversifiée et a augmenté de même que l'achalandage des commerces du quartier.

*L'urbanisme tactique (ou participatif) fait référence à une nouvelle pratique d'aménagement de l'espace public éphémère et à faibles coûts. Au Québec, de plus en plus de municipalités adhèrent à cette méthode pour amorcer un processus de reconversion de certains sites ou simplement pour revoir l'aménagement d'espaces publics sur leur territoire.*

## LE RÔLE ACCRU DE LA MUNICIPALITÉ DANS LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

C'est en septembre 2016 que la Société de développement de Saint-Eustache (SODESE) s'est dotée de ressources humaines spécialisées et complètement dédiées en développement économique. Cette structure, connue sous l'appellation d'« IDÉ Saint-Eustache » (Innovation

<sup>1</sup> Tony Canadas, villeintelligente-mag.fr

et Développement Économique) est composée de trois conseillers en développement économique qui œuvrent à l'essor des pôles économiques du territoire eustachois. Promotion, revitalisation, démarchage, assistance technique, soutien, mise sur pied et application de programmes incitatifs, sont au nombre des gestes d'accompagnement qui sont offerts et ce, pour l'ensemble des volets commercial, industriel, résidentiel et public des pôles du milieu. Par ailleurs, 70% du territoire de la Ville est à vocation agricole. Afin de bien coordonner les gestes à venir à son égard, un mandat particulier en agro-tourisme a été octroyé à un organisme du milieu puisque le territoire agricole est aussi considéré comme pôle économique d'importance. C'est ainsi que « Tourisme Basses-Laurentides » (TBL) jouera aussi un rôle primordial dans la revitalisation du « Vieux-Saint-Eustache » en coordonnant la gestion du marché public par la conversion de la rue Saint-Eustache en rue piétonne et ce, pour tous les samedis de la saison estivale



Marché public sur rue piétonne, été 2016  
Crédit photo : Ville de Saint-Eustache

La mise en place d'IDÉ Saint-Eustache a aussi été l'occasion de restructurer le Service de l'urbanisme de la Ville car il est apparu primordial que les conseillers d'IDÉ Saint-Eustache soient partie prenante des activités et des décisions du Service. Ce rapprochement volontaire entre ces deux entités fut rapidement reconnu comme une formule gagnante par l'ensemble des acteurs du milieu. Quoi de mieux en effet que d'avoir l'ensemble des représentants économiques assis à la même table et avec un discours cohérent. La direction du Service de l'urbanisme et du développement économique coordonne donc dorénavant ce jumelage par un accompagnement professionnel et technique en réunissant l'ensemble des acteurs municipaux (urbanisme, développement économique, génie, services techniques, direction générale, finances) lors de rencontres avec les investisseurs potentiels. Fini le temps du travail en silos : offrons un service rapide, efficace et répondons à toutes les questions des investisseurs maintenant. Telle est l'approche mise en place.

## LA MISE EN VALEUR D'UN PÔLE COMMERCIAL

Fort d'un noyau patrimonial d'importance, la récente adoption d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le territoire du « Vieux-Saint-Eustache » a été l'occasion parfaite pour intégrer IDÉ Saint-Eustache dans la coordination directe de ce vaste chantier ayant pour objectif de redonner ses titres de noblesse à ce quartier historique.

Que ce soit par la gestion et la coordination du Comité de revitalisation, par la mise en œuvre du plan d'action contenu dans le PPU, le rapprochement des organismes (Chambre de Commerce) et des gens d'affaires du milieu, la coordination et le développement des gestes d'urbanisme tactique déployés en amont du PPU et la volonté de mettre en place les principes de la « Ville intelligente » dans ce concept de renouveau du quartier, IDÉ Saint-Eustache a vraiment été partie prenante du processus de planification des gestes de revitalisation du secteur.

## UNE PRÉSENCE ACTIVE EN AMONT ET EN AVAL DES TRAVAUX À VENIR

IDÉ Saint-Eustache travaillera aussi activement dans les prochains mois avec les autres membres de l'équipe municipale (génie, communications, urbanisme, travaux publics) à l'élaboration d'un plan de mitigation en consultant les gens d'affaires dans le but de coordonner les travaux d'infrastructures à venir afin de réduire au minimum, les impacts sur le fonctionnement des places d'affaires du quartier.

IDÉ Saint-Eustache deviendra ainsi le guichet unique et le lien direct entre la Ville et les gens d'affaires et verra à mettre en place et à gérer des programmes visant à minimiser les impacts négatifs des travaux sur l'activité commerciale et à être directement partie prenante des rencontres de coordination pour être informé de tout ce qui se passe sur le chantier.

La suite sera toute aussi remplie de défis : recrutement commercial, accompagnement des promoteurs et entrepreneurs voulant investir dans le quartier, promotion du secteur, établissement et développement de liens avec la communauté d'affaires, etc.

Le Service de l'urbanisme et du développement économique et les membres d'IDÉ Saint-Eustache auront de nombreux défis à relever dans les années à venir. Outre la démarche de revitalisation du quartier patrimonial, d'autres gestes de planification et de développement économique du territoire sont actuellement en progrès et laissent à penser qu'une nouvelle ère des plus stimulantes en ces matières vient résolument de s'amorcer à Saint-Eustache.

# La **bonne santé** financière municipale et les **contributions** du marché immobilier et de l'urbanisme

L'auteure enseigne au MBA Villes et métropoles de l'ESG-UQAM et a précédemment enseigné à la maîtrise en études urbaines, à la maîtrise conjointe en analyse et gestion urbaines, au baccalauréat en urbanisme, et au certificat en affaires immobilières. Elle est l'auteur de plusieurs volumes et de plusieurs articles sur les finances municipales, sur l'urbanisme, sur la gestion urbaine, et sur le tourisme métropolitain. Elle a reçu différents Prix et assumé plusieurs mandats de gestion ainsi que de développement durable.



**Danielle Pillette**, Ph. D., urbaniste et professeure associée au Département de Stratégie, responsabilité sociale et environnementale de l'ESG-UQAM

Depuis maintenant plusieurs années, les municipalités locales du Québec peuvent en général se réjouir de leur bonne performance financière, particulièrement selon des indicateurs dont certains ont pour dénominateur la Richesse foncière uniformisée (RFU). Ainsi, par exemple, pour tout le Québec, selon les données du MAMOT, les charges nettes par 100 \$ de RFU ont diminué, passant de 2,11 \$ en 2011 à 1,86 \$ en 2015. Malgré tous les travaux de réfection des infrastructures, l'endettement total net à long terme par 100\$ de RFU a aussi diminué, passant de 2,39 \$ en 2011 à 2,06 \$ en 2015. Parallèlement, pour la même période 2011-2015, l'excédent accumulé de fonctionnement par rapport aux revenus annuels totaux de fonctionnement augmentait, passant de 13,12% à 14,92%. Et le poids du service de la dette dans l'ensemble des charges de fonctionnement diminuait légèrement, pour s'établir à 18,51% en 2015. À ce sujet, il faut noter que les municipalités continuent d'emprunter, notamment pour des travaux d'infrastructures conduits en vertu de programmes des gouvernements supérieurs, tout en accumulant des excédents de fonctionnement, dont une part significative est souvent réservée pour des équipements qui seront payés comptant ultérieurement. Il s'agit d'une stratégie qui leur permet de bénéficier à la fois des bas taux d'intérêt courants pour leurs emprunts, des bénéfices des programmes d'investissements des gouvernements supérieurs pour leur territoire, et d'une cassette bien garnie par l'accumulation d'excédents pour d'éventuels projets locaux. Tout ceci, avec un taux global de taxation uniformisé (TGTU) en baisse, passant de 1,0974 en 2012 à 1,0173 \$ par 100 \$ de RFU en 2015.

Évidemment, ces excellents résultats d'ensemble, dont il faut se féliciter, se déclinent de façons assez différentes, assez modulées, selon les régions et



Travaux d'infrastructures réalisés par la Ville de Montmagny dans le cadre de son plan d'intervention pour le renouvellement des conduites d'eau potable, d'égouts et des chaussées  
Crédit: Ville de Montmagny

aussi selon les catégories de tailles de population des municipalités. Pourquoi, essentiellement, ces différences? Parce que ces bonnes performances financières municipales sont largement attribuables à la solidité du marché immobilier depuis plus d'une décennie, et que ce dynamisme immobilier ne s'applique pas également partout sur le territoire du Québec. Le secteur immobilier de l'économie s'inscrit dans le grand courant de la financiarisation de l'économie, et il occupe dans les grandes villes occidentales une part relative assez significative du PIB, incluant non seulement l'industrie de la construction, mais aussi les services professionnels et financiers liés à l'occupation immobilière et aux transactions, ainsi qu'aux captations de plus-values qui s'y rattachent. En fait, en général, la montée en pouvoir de l'immobilier dans l'économie s'exerce davantage dans des grandes métropoles, où l'offre

tant immobilière que de services professionnels est importante, de même que la demande pour des produits immobiliers, souvent renforcée par des courants migratoires favorisant les territoires métropolitains, et même les espaces centraux de ces territoires, et certains produits immobiliers particuliers comme les conciergeries et les grands immeubles de copropriétés. En 2016, toujours selon les données du MAMOT, la RFU par unité d'évaluation imposable et compensable au Québec était de 298 286 \$. Mais elle ne s'élevait qu'à 121 815 \$ dans les municipalités de moins de 2 000 habitants. Dans les municipalités de plus de 100 000 de population, ce montant était de 334 481 \$. Et, il était encore bien plus important dans certaines municipalités de la région métropolitaine de Montréal qui constituent de véritables enclaves de favoritisme. Au total, entre 2012 et 2016 inclusivement, la RFU s'est accrue de 20,3%.

Une fois que l'on prend conscience de l'importance de la RFU et de son augmentation pour les performances financières des municipalités locales, et aussi de sa disparité selon les territoires et les classes de population, se pose aussi l'une des questions traditionnelles et essentielles en économie foncière : quelle est la part du parc immobilier existant dans l'augmentation de la RFU? La réponse des économistes est depuis longtemps que cette part du parc immobilier existant est très importante, voire même déterminante de la valeur du parc en construction, si tel est le cas (de nouveau parc en construction). Et les données du MAMOT, dans Présentation de la Richesse foncière uniformisée 2016, page 11, accreditent la théorie économique. « Ces données permettent de constater que l'augmentation de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus provient, en majorité, de l'augmentation de la valeur des immeubles. En effet, la valeur des permis de bâtir émis pour cette période (2012-2015 inclusivement) correspond à 36% de l'augmentation de la RFU ». Il est possible par contre que les permis de bâtir occupent une part relative plus grande, on parle par exemple de 45% en 2015, quand la valeur totale de l'augmentation annuelle de la RFU est moindre, par exemple en période de ralentissement économique plus ou moins léger.

## LES LEÇONS À TIRER

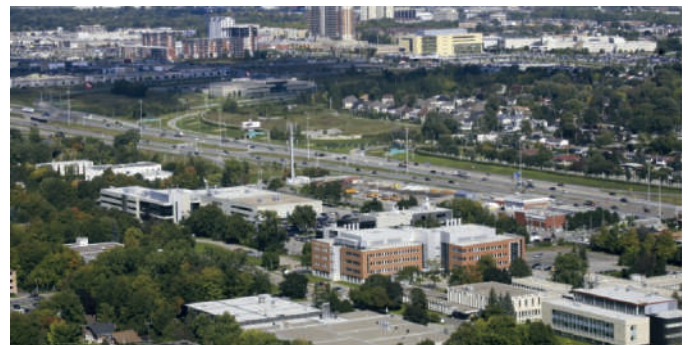
Quelles leçons tirer de la composition de la RFU et de son augmentation quant aux orientations d'urbanisme et de développement urbain?

-D'abord, que l'on se doit de protéger et de bonifier en priorité les milieux existants, qui constituent, comme il vient d'en être question, la base la plus importante de la valorisation du territoire, du moins dans les municipalités d'une certaine taille. Ce qui signifie que tant les normes de l'urbanisme réglementaire que les critères de l'urbanisme discrétionnaire doivent être exigeants et adaptés aux contextes territoriaux locaux,

de façon à présenter des garanties de renforcement du cadre existant par l'ajout des nouveaux projets.

-Aussi, on doit constater que, toujours selon la Présentation de la Richesse foncière uniformisée du MAMOT, seulement 4,8% de la RFU est constituée de valeurs non imposables et que l'accaparement d'éventuelles nouvelles unités d'un tel parc immobilier non imposable devient de plus en plus difficile, dans un contexte de concurrence inter municipale d'une part et de limitation ou de délocalisation des investissements immobiliers étatiques d'autre part. Donc, il n'y a peut-être généralement pas de miracles à attendre en matière d'implantation de nouveaux immeubles gouvernementaux, non imposables, mais donnant lieu à des compensations en lieu de taxes.

-De plus, on doit constater que nos villes, même de grande taille, sont très résidentielles, suite aux appropriations résidentielles de bâtiments autrefois dévolus à d'autres fonctions et usages : églises, presbytères, industries et même commerces ou services. En 2016, pour l'ensemble des municipalités du Québec, les valeurs des immeubles résidentiels représentaient 78,7% des valeurs des immeubles imposables, selon les données du MAMOT. C'est dire que des municipalités doivent renoncer à une certaine concentration de grands contribuables et de valeurs imposables, par exemple dans un nombre limité d'industries de leur territoire. Dans un tel contexte, l'importance du secteur résidentiel impose des politiques locales s'adressant aux plus grands nombres, au lieu de se concentrer sur les attentes en services locaux d'un nombre restreint de grands investisseurs, parfois même prêts, historiquement, à faire bénéficier leur municipalité de contributions volontaires pour les loisirs ou la sécurité publique. L'ère des villes mono industrielles s'étiolle; les grandes villes sont largement résidentielles et très fréquentées, non seulement pour le travail, mais aussi pour les loisirs, et le tourisme d'affaires comme d'agrément !



Vue aérienne de la Cité de la biotech de Laval.  
Crédit: Laval Technopole

-Par contre, nous sommes à l'ère de l'équité, et les responsables locaux de l'urbanisme et du développement urbain peuvent contribuer à l'équité externe et à l'équité interne, d'abord en s'assurant de la bonne performance de leur territoire par rapport

aux territoires concurrents, et aussi en évitant les déplacements du fardeau fiscal à l'intérieur même du territoire de leur municipalité. Souvent, dans une municipalité, les élus comme les gestionnaires s'assurent de l'évolution favorable du montant total de la RFU et du rang que leur assure ce montant total par rapport aux municipalités concurrentes. Par exemple, dans la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la Ville de Laval se situe au 2e rang pour la population et au 2e rang aussi pour le montant total de sa RFU. Par contre, si l'on examine le montant de la RFU par unité d'évaluation imposable et compensable, on s'aperçoit que Laval (389 201 \$) se situe en 2016 relativement peu avant Boisbriand (382 792 \$) et Blainville (379 063 \$). Il y aurait peut-être lieu, pour Laval, compte tenu des avantages de sa localisation et de la qualité de ses services, de s'assurer de bien soutenir la progression de ses milieux déjà construits et aussi de bien représenter l'attractivité de son territoire pour des projets de grande qualité, répondant à des normes et critères élevés. Évidemment, une meilleure performance de la RFU permet, pour un niveau donné de charges de services, de réduire le TGTU, et de le rendre plus attractif. Par contre, une réduction du TGTU ne signifie pas nécessairement une réduction du fardeau fiscal des contribuables, puisque le nouveau taux s'applique à une valeur rehaussée. Mais il reste qu'une municipalité où la RFU performe bien est une municipalité qui offre une sécurité au contribuable quant à la protection de son investissement. Et qu'il s'agit là aussi de la mission dite « allocative » dévolue à la municipalité en fédéralisme fiscal : donner des services au coût, celui-ci étant réparti lorsque possible et simple selon différentes mesures d'utilisation, ou étant autrement réparti selon la valeur foncière. Le principe d'équité impose aussi d'éviter autant que possible les transferts de fardeau fiscal à l'intérieur même de la municipalité. Si les impacts de l'évolution du marché immobilier sont difficilement contrôlables (par exemple relative déqualification du logement locatif par rapport à l'unité de copropriété dans le parc unifamilial existant), les responsables municipaux ont par contre la responsabilité de viser des valeurs moyennes des nouvelles propriétés en projets au moins égales, sinon légèrement supérieures, à celles du parc existant, de façon à générer pour la ville des contributions couvrant les coûts au moins moyens des services, si les services généraux doivent être comparables dans les secteurs existants et dans les secteurs projetés.

Or, justement, en matière de services municipaux et de charges, on constate que leur composition a évolué avec les années, notamment en ce qui concerne le transport, et en particulier le financement local du transport en commun. En contrepartie des charges, la desserte par le transport collectif peut constituer un facteur de localisation favorable et se refléter dans l'évolution de la RFU, surtout s'agissant du métro, du train de banlieue et du futur réseau électrique métropolitain (REM). Par exemple, tant Dorval que



Une maquette du futur train tel que vu par la Caisse de dépôt et de placements du Québec.  
Crédit: Caisse de dépôt et placement

Brossard sont déjà des villes bien nanties en RFU : respectivement 774 082 \$ et 410 820 \$ par unité d'évaluation taxable et compensable en 2016. Brossard est de plus une ville démographiquement importante (86 054 habitants) et en croissance. L'impact prévisible du futur REM sur l'évolution des RFU y sera considérable, tout comme pour Laval notamment. Encore faut-il d'ores et déjà concevoir, pour ces territoires, des orientations d'urbanisme qui se concrétisent dans des normes et critères élevés assurant la bonification des quartiers existants et l'équité de la contribution fiscale future des nouveaux développements, attirés par ce nouvel équipement structurant que sera le REM. À l'occasion de l'implantation du REM, la notion de « plus-value foncière » commencera à prendre un sens très pratique et très illustré, voire très compétitif, dans certaines municipalités de la région métropolitaine de Montréal.

## RÉFÉRENCES

- MAMOT. *Présentation de la Richesse foncière uniformisée*, 2016.
- MAMOT. *Profil financier des municipalités*, 2016.
- MAMOT. *Profil financier des municipalités, Renseignements complémentaires 2016*, Chapitre Données évolutives.

# De bassins de rétention à espaces multifonctionnels

Urbaniste, directrice du département de l'aménagement chez VINCI CONSULTANTS depuis 2011, Pascale Rouillé est titulaire d'une Maîtrise en urbanisme et aménagement du territoire réalisée conjointement à l'Institut d'Urbanisme de Paris et à l'Université de Montréal. Elle est membre de l'Ordre des Urbanistes du Québec ainsi que de l'Office Professionnel de qualification des Urbanistes en France. Elle s'est spécialisée en intégration de la gestion durable des eaux de pluie dans les opérations d'aménagement et les documents d'urbanisme via différents projets tels le Marché public de Longueuil. L'article qui suit propose de voir autrement le rôle des bassins de rétention extérieurs.

*Cet article a été également été publié dans l'édition de l'automne 2016 de la revue Urbanité.*



**Pascale Rouillé**

Urbaniste, Vinci Consultants

Les municipalités voient se multiplier les développements domiciliaires de tous types et de toutes envergures et avec ces développements viennent des infrastructures telles les infrastructures de gestion des eaux de ruissellement et de plus en plus, parmi celles-ci, des Pratiques de Gestion Optimale des eaux pluviales (PGO) dont font partie les bassins de rétention secs.

Les PGO sont émergentes au Québec et elles apportent différents bénéfices dont les plus connus sont le traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales. Cependant, elles nécessitent aussi la mise en place de nouvelles manières de faire au sein des municipalités afin de permettre l'acceptabilité et la pérennité de celles-ci. Ainsi, comment tirer profit des bénéfices associés à ces ouvrages ? Comment sensibiliser les citoyens riverains aux fonctions de ceux-ci (biodiversité, lutte aux îlots de chaleur, amélioration du cadre de vie) et ce afin d'éviter que leur mise en place soit perçue comme de coûteux échecs ?

## DE LA RÉTENTION VERS L'INTÉGRATION

En milieu urbain, les pluies exceptionnelles représentent des volumes d'eau importants à gérer. Ils doivent être dirigés vers des espaces désignés, éloignés des habitations. L'insalubrité du siècle dernier a encouragé une évacuation rapide et souterraine pour limiter l'interaction entre la population et l'eau. Aujourd'hui encore, les pratiques de rétention les plus répandues en milieu municipal restent souvent des solutions souterraines. Pour des raisons plus économiques, des bassins de rétention secs, faisant partie des PGO, sont fréquemment construits. Un bassin sec, tel que le définit le Guide de gestion des eaux pluviales du Ministère du Développement durable, environnement et Lutte contre les changements climatiques, est conçu pour recevoir en temps de pluie

les eaux de ruissellement pour certaines gammes de débits. En règle générale, il se vide sur une période relativement courte et demeure sec lorsqu'il n'y a pas de précipitation. Ils sont souvent clôturés et aménagés selon l'espace laissé disponible. Ces approches à fortes composantes techniques, permettent d'atteindre des objectifs quantitatifs réglementaires et peuvent représenter des investissements importants.



**Bassin de rétention multifonctionnel du Manassas Park City Elementary School, Manassas, Virginie, États-Unis**  
Crédit : Vinci Consultants

En opposition à ce modèle, une gestion intégrée des eaux de ruissellement valorise la présence de l'eau et ses bénéfices dans les villes. Les ouvrages utilisés s'apparentent à des aménagements paysagers d'ingénierie. L'implantation d'espaces verts prend donc une importance majeure dans la planification des redéveloppements ou des développements. Une

approche de gestion intégrée du territoire et des eaux encourage aussi la mutualisation des espaces. Ainsi, en multipliant les usages pour un site, l'expansion des villes est restreinte, la qualité des espaces est améliorée et les coûts réduits. Finalement, la présence de l'eau offre une occasion de sensibiliser et former la population, des écoles aux universités en passant par les citoyens.

Cependant, les municipalités se trouvent dans une réelle transition pour ce qui est de la mise en place des infrastructures reliées à la gestion des eaux pluviales. Un chevauchement entre les deux modèles mentionnés ci-dessus se produit et de fait, beaucoup de développements ou redéveloppements comportent un ou des bassins secs permettant la rétention. Le bassin sec étant une des pratiques parmi les plus fréquemment mise en place et qui nécessite, dans plusieurs cas, des interventions de réhabilitation et ce seulement après quelques années de fonctionnement.

Les bassins secs se trouvent régulièrement cernés de hautes clôtures, positionnés en limite de développement et composent des transitions entre les terres agricoles, les milieux humides, les espaces naturels et les développements. De plus, ces ouvrages ne comportent régulièrement pas d'aménagement paysager, ni de mobilier ou d'éclairage. Ils peuvent être enclavés, limitant ainsi l'accès à l'entretien. De plus, la faune et la flore s'y développent, et faute de sensibilisation, peuvent laisser une impression de nuisance aux citoyens riverains. Des activités spontanées s'y déroulent parfois à l'intérieur des clôtures comme les jeux de glissades l'hiver. Les méthodes d'entretien de ces espaces restent très différentes d'un site à l'autre et des plantes indésirables peuvent y proliférer ce qui peut renforcer l'impression de sites négligés.

De fait, les incompréhensions des citoyens riverains semblent se multiplier face à des ouvrages perçus comme des problématiques ou de véritables échecs. Certaines municipalités se voient donc confrontées à chercher des solutions afin de réhabiliter les bassins secs, souvent nombreux, que comportent leurs territoires. L'option souvent privilégiée pour régler le problème facilement est l'enfouissement des volumes de rétention dans des conduites souterraines surdimensionnées.

Dans ce contexte, quelles options les municipalités peuvent-elles emprunter pour à la fois maintenir les capacités techniques de ces ouvrages tout en maximisant les bénéfices qui y sont associés ? L'intégration territoriale de ceux-ci, tout comme la valorisation de leurs potentiels pour combler les besoins et attentes des citoyens riverains en termes de services et la sensibilisation des différents intervenants semblent être des avenues à explorer pour y parvenir.

## DE LA PLANIFICATION À LA SENSIBILISATION

Plusieurs éléments font que ces espaces que représentent les bassins secs sont très souvent délaissés ou perçus comme des nuisances de la part des citoyens riverains.

Tout d'abord à une échelle municipale, une multiplication des bassins secs est constatée ce qui semble résulter de lacunes de coordination entre la planification des développements urbains et la planification de la gestion des eaux pluviales.

À une échelle plus locale, celle des quartiers, les bassins secs sont des ouvrages conçus pour leurs capacités techniques. Peu de réglementations municipales permettent de considérer les bassins de rétention comme faisant partie du pourcentage d'espaces verts requis par la réglementation. Ceci entraîne une véritable dichotomie entre les notions de gestion durable des eaux pluviales et espaces publics de qualité. Les bassins secs, faisant régulièrement partie des ouvrages cédés aux municipalités lors des ententes réalisées entre celles-ci et les promoteurs, et répondant à leurs fonctions techniques de rétention se trouvent souvent aménagés avec l'unique souci de la performance technique. De plus, ces ouvrages, ne sont souvent pas connectés entre eux ou à d'autres fonctions urbaines ou naturelles et comportent eux-mêmes des fonctions qui sont peu ou pas connues des citoyens riverains et des employés municipaux.



Bassin de rétention multifonctionnel du Parc des berges de Lyon, France  
Crédit : Vinci Consultants

Il en résulte donc de grandes superficies négligées plus ou moins vastes incluant les bassins secs et leurs pourtours. Ces espaces remplissant une fonction uniquement technique et ne permettant pas d'autres usages participent, plus largement, à une certaine dévalorisation du cadre bâti et du milieu de vie dans des espaces où la pression foncière urbaine est déjà conséquente. Il demeure donc une véritable nécessité de trouver des options pour la valorisation et l'intégration des bassins de rétention en milieu ▶

urbanisé tout en leur garantissant une certaine pérennité.

La sensibilisation des acteurs clés aux fonctions des bassins de rétention, la mise en valeur des bénéfices qui sont associés à la gestion durable des eaux pluviales, la formation des acteurs depuis les élus en passant par les promoteurs jusqu'aux citoyens et la communication avec les citoyens riverains, seraient les principales lacunes observées. Alors, le travail en équipe pluridisciplinaire de la conception des bassins à leur mise en service jusqu'au suivi pendant les opérations visant des bassins secs multifonctionnels ancrés dans leur territoire pourrait être une option respectueuse de l'environnement, économiquement viable et socialement responsable pour la mise en œuvre de nouveaux bassins et la réhabilitation de ceux déjà en place.

### MUTUALISATION, MULTIFONCTIONNALITÉ ET MULTIDISCIPLINARITÉ

Une démarche applicable serait d'encourager la mutualisation des terrains sur lesquels sont implantés les bassins de rétention. La mutualisation permettrait de regrouper les moyens financiers autour d'un projet complet, mais aussi d'optimiser les potentiels du projet et ce dans le but de diminuer les coûts de celui-ci. Ainsi, il serait opportun de combiner différents usages en fonction des saisons ou des besoins dans un même espace. Une telle démarche devrait inclure divers changements de comportements et c'est en observant ces changements que des plus-values environnementales, économiques et sociales devraient être observées.

Parmi les projets pilotes évalués, on compte des bassins à niveau d'eau permanent comme le lac Arthur-Dumouchel à Boucherville où l'intégration de glissades, de patinoires ou d'autres jeux d'hiver, de jeux d'eau en été ou encore de potagers ont été réalisés et ce dans le but de favoriser une utilisation annuelle et multifonctionnelle des espaces. Par leur multifonctionnalité, les bassins sont réaménagés en espaces publics de qualité sensibilisant la population au cycle de l'eau, à la gestion durable des eaux pluviales ainsi qu'à la faune et à la flore en milieu urbanisé. Autrefois nuisibles, les bassins de rétention deviendraient de véritables lieux d'attrait.

Pour les bassins situés dans une même zone et ayant chacun leur spécificité, une promenade interbassins pourrait être envisagée. En effet, pour une plus grande intégration au territoire, les bassins pourraient être reliés par un circuit interbassins, véritable trame bleue et verte. Le chemin de l'utilisateur pourrait être balisé de panneaux permettant de le sensibiliser à la gestion des eaux de ruissellement, aux changements climatiques et au développement durable. Cela permettrait de valoriser les habitats fauniques et d'en faire des espaces de contemplation. Avec un circuit interbassins, il est possible de concevoir un circuit

bleu-vert connectant tous ou certains des bassins d'une municipalité tout en posant les fondements des PGO et de valorisation paysagère qu'elle souhaite pour le développement de son territoire. Cette promenade pourra être un lien entre différents services ou attraits d'un territoire donné, favorisant les saines habitudes de vie des citoyens par des déplacements actifs et sécuritaires et limitant l'étalement urbain via des impacts à plus long terme sur la planification des différentes fonctions urbaines dont les transports, les loisirs et les développements urbains.

Le circuit inter-bassin regroupe les notions de mutualisation, de multifonctionnalité et multidisciplinarité autour de la question de l'eau. Les bassins sont autant d'opportunités d'innovation, de créativité et d'amélioration des PGO, rendant le circuit diversifié et attrayant tout en préservant leurs caractéristiques techniques.

Les bassins secs présentent un véritable potentiel et la transition d'ouvrages techniques à des espaces publics de qualité associée à une démarche de planification territoriale est concevable. La gestion des eaux pluviales incluse dans une démarche concertée peut devenir un véritable catalyseur pour une municipalité. En effet, cette démarche autour de l'eau influence des thématiques variées et aussi larges que : la planification du territoire, la fuite des familles, les adaptations réglementaires ou le maintien des actifs.

Ainsi, un véritable dialogue entre les hydrologues et les urbanistes, mais aussi avec tous les autres professionnels reliés à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme, doit se faire et ce dans le but de mettre en place de véritables projets collaboratifs, innovants et au fort potentiel de répétitivité pouvant avoir comme point central la gestion durable du territoire.



Utilisation annuelle et fonctionnelle du bassin de rétention Water Squares de Rotterdam, Pays-Bas  
Crédit : De Urbanisten, Rotterdam

# Le domaine Trinity : un patrimoine unique redonné à la communauté



**Isabelle Laflamme**  
agente d'information  
à la Division-conseil  
communications de la  
Ville de Saint-Jean-sur-  
Richelieu depuis 2006.

La conversion d'églises en immeubles à vocation communautaire, sportive et locative est déjà initiée depuis quelques années à Saint-Jean-sur-Richelieu. La municipalité vient d'ajouter à son curriculum cette année, la restauration d'un ensemble patrimonial unique au Québec. Un défi de taille propre au 21e siècle, qui répond à la désertion des lieux de culte et au désengagement des communautés religieuses face à leurs bâtiments.

Bâties en 1841-1842, l'ancienne église Trinity et la maison Epiphany ont connu une restauration majeure dans la dernière année, grâce à un investissement de 3,7 M \$ de la Ville et à une subvention de 1,4 M \$ provenant du ministère de la Culture et des Communications du Québec. Le projet a aussi bénéficié de l'appui soutenu des Amis de Trinity, de citoyens, ainsi que d'élus municipaux et gouvernementaux.

Inauguré en juin, ce bijou patrimonial est un magnifique legs pour la communauté, commémorant le 350e

anniversaire de peuplement du territoire amorcé en 1666 par l'implantation du premier fort français.

Nommé le domaine Trinity, le site est composé de deux bâtiments formellement appelés le centre d'art Trinity et la maison Epiphany. Ils sont situés au 360, rue McGinnis, à l'angle de la 11e Avenue, dans le secteur Iberville. Ce joyau de l'histoire sera notamment dédié à l'accueil d'expositions, d'activités culturelles et d'événements de prestige.

## HÉRITAGE ANGLICAN

L'église Trinity et la maison Epiphany tirent leurs origines de la création de la seigneurie de Bleury, alors que le roi Louis XIII règne sur la Nouvelle-France. Après la conquête, en 1764, Gabriel Christie achète une partie de la seigneurie de Bleury, mais c'est avec son descendant, William Plenderleath Christie (1780-1845) que la seigneurie prend son plein essor.

Sur les traces de son père, William P. Christie s'établit à Montréal au début du 19e siècle. En plus d'être actionnaire de la Bank of England, de la Banque de Montréal, de la Banque de la Cité ainsi que de la British American Land Company, il sera fondateur, bienfaiteur et vice-président de la Church Society. Il finance la construction d'écoles et d'églises protestantes dans chacune des six seigneuries qu'il possède. En 1841, il amorce à Christieville la construction d'un manoir de style géorgien et de l'église Trinity. L'année suivante, il fait ériger la maison Epiphany destinée à accueillir



Domaine Trinity  
Crédit : Claudie Poussard

le recteur qui, avec le presbytère et le cimetière, composent le cœur du village, rebaptisé Iberville en 1859.

À son décès, le manoir ainsi que les seigneuries de Bleury de Lacolle et de Léry passent à son épouse, Amelia Martha Bowman, alors que ses autres biens sont légués aux familles Bowman et McGinnis, ainsi qu'à de nombreuses œuvres caritatives.

Dans le cimetière qui se trouve derrière l'église Trinity, on retrouve des monuments et stèles aux noms connus, anglais pour la plupart, qui ont contribué à la fondation de la municipalité, tels Farrar, Pozer, McGinnis et Bowman.

La propriété a conservé sa vocation religieuse pendant plus de 150 ans. Désacralisée en 1996, elle a ensuite été vendue par la paroisse à des intérêts privés puis rachetée par la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu en 2001.

L'ensemble de la rue McGinnis est un des plus beaux témoignages de l'histoire seigneuriale d'Iberville et de l'organisation religieuse anglicane du 19<sup>e</sup> siècle. Il bénéficie d'une protection légale à titre de site patrimonial auprès du ministère de la Culture et des Communications du Québec.

## LA VISION ARCHITECTURALE

Victimes de deux incendies majeurs survenus au cours des dix dernières années, les toits, planchers et murs des deux bâtiments ont été détruits, de même qu'une partie du clocher de l'église.

La réflexion qui a guidé la Ville dans la conversion de l'ensemble patrimonial fut de lui offrir une nouvelle vocation culturelle, tournée vers l'avenir. L'aménagement des espaces a donc été pensé en fonction de leur utilisation en salles multifonctionnelles, destinées à accueillir des spectacles, des réceptions de prestige et des manifestations artistiques.

L'allure sobre et concise de l'architecture d'origine, d'influence néogothique, a été conservée pour les deux bâtiments. Leur enveloppe extérieure en pierre des champs a été entièrement restaurée. De nouvelles fenêtres de bois inspirées de celles d'antan et des portes en bois de style patrimonial anglican ont été installées.

De plus, afin de bien mettre en valeur l'espace et les murs de maçonnerie porteurs, les toits des deux bâtiments ont été conçus avec une charpente apparente en gros bois d'œuvre.

## CENTRE D'ART TRINITY

L'intérieur de l'église, jadis d'une grande sobriété, comptait sur ses murs de nombreuses stèles de pierre, en l'honneur de ses bienfaiteurs. Une petite

salle située à l'arrière du chœur a abrité une école durant un siècle, assurant la scolarisation annuelle d'une dizaine d'enfants pour leur cours du primaire. L'église comptait aussi à l'étage un petit dortoir pour les étudiants vivant loin du village de Christeville.

La nef de l'église sert maintenant de grande salle principale. Situé à l'arrière, le chœur a été converti en espaces de services et le sous-sol sert à recevoir l'équipement mécanique.



Intérieur du centre d'art Trinity  
Crédit : Claudie Poussard

Les huit vitraux sont des reproductions de ceux d'origine, trop abîmés pour être restaurés en entier. Les anciens vitraux conservés dans des boîtiers ont permis aux verriers de La Pierre de Lune de réaliser le plus fidèlement possible leur nouvelle version et de garder vivante la mémoire des bienfaiteurs de l'église.

Fait remarquable cependant, quelques pièces des anciens vitraux portant des inscriptions *In memory* ont pu être réutilisées dans les nouvelles compositions.

Le clocher et sa flèche ont été réinterprétés pour leur conférer une facture plus moderne. Fait de vitraux, ouvert sur l'intérieur du vestibule, celui-ci laisse entrer la lumière naturelle du jour et est avantageusement éclairé en soirée. Devenant le point focal du projet, le clocher délaisse ainsi sa vocation religieuse pour annoncer la nouvelle vie culturelle des lieux.

## MAISON EPIPHANY

Autrefois la maison du recteur, cet espace de vie était divisé en plusieurs petites pièces. La Maison Epiphany s'ouvre maintenant sur une salle principale bonifiée d'une verrière bâtie sur les vestiges de l'ancienne véranda. Incluant une mezzanine, les lieux ont été conçus de manière à entrer en dialogue avec le clocher, la verrière et la nature ambiante. Deux cheminées occupaient jadis le centre de la maison, mais elles se sont écroulées. L'une a été reconstruite à l'identique et l'autre a été remplacée par une colonne portante afin de conserver fidèlement l'agencement particulier de la toiture.



Maison Épiphanie  
Crédit : Claudie Poussard

## DES MURS AUX PROPRIÉTÉS THERMIQUES

Le chanvre coffré a été choisi en recouvrement des murs intérieurs des deux bâtiments, pour leur propriété thermique très intéressante. Ce matériau écologique et renouvelable a la capacité d'emmagasiner la température, chaude ou fraîche, et de l'irradier.

Le chanvre aide aussi à gérer l'humidité et à économiser l'énergie. La température des pièces devrait se maintenir à 21°C durant toute l'année, sans être énergivore.

## UNE NOUVELLE VOCATION

Le domaine Trinity et ses édifices, le centre d'art Trinity et la maison Epiphany, sont des lieux d'une beauté exceptionnelle. La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu est fière de redonner à la population un havre de paix, baigné de culture et d'histoire où il fait bon se rassembler.

Le site de la rue McGinnis pourra accueillir des activités distinctives de nature culturelle, telles que des spectacles, expositions, lançements et conférences. Il sera aussi ouvert aux cérémonies de mariage et de funérailles civiles ou religieuses. Afin d'en préserver l'intégrité, il ne sera pas possible d'y servir de repas ou d'y tenir de banquet.

Les visiteurs sont invités profiter du magnifique site extérieur et à en apprendre davantage sur son histoire grâce aux 3 panneaux d'interprétation à leur disposition.

## Domaine Trinity Fiche technique

<b>Année de restauration</b>	2016
<b>Début et fin des travaux</b>	février 2016 à mai 2017
<b>Adresse</b>	360 rue McGinnis, Saint-Jean-sur-Richelieu (angle de la 11e Avenue, secteur Iberville)
<b>Subvention</b>	1,4 M\$ du ministère de la Culture et des Communications du Québec
<b>Investissement de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu</b>	3,7 M\$
<b>Architectes</b>	Bourassa Maillé, Architectes
<b>Entrepreneur</b>	Maçonnerie Rainville et frères
<b>Dimensions</b>	
<b>Centre d'arts Trinity</b>	289 m <sup>2</sup> capacité maximale sans mobilier : 170 personnes
<b>Maison Epiphany</b>	182 m <sup>2</sup> capacité maximale sans mobilier : 85 personnes

Terrain aménagé et boisé de ± 20 600 m<sup>2</sup>  
35 cases de stationnement

*Pour en savoir plus, voyez une vidéo et explorez l'histoire du domaine Trinity, de 1841 à nos jours, grâce à une ligne du temps interactive : [www.sjsr.ca/trinity](http://www.sjsr.ca/trinity)*

*Pour tout renseignement sur le projet : Dominique Richer, régisseuse à la culture, 450 357-2157, poste 2173, [d.richer@sjsr.ca](mailto:d.richer@sjsr.ca).*

**2016-1985 Cour d'appel MUNICIPAL (DROIT) — aménagement et urbanisme — règlement de zonage — création d'une zone de conservation — appropriation des lieux — application de l'article 952 C.C.Q. — expropriation déguisée — perte de valeur — utilisation possible — utilité publique — abus de droit — recours en nullité — délai raisonnable — inopposabilité.**

**MUNICIPAL (DROIT) — responsabilité — abus de droit — expropriation déguisée — règlement de zonage — création d'une zone de conservation — appropriation des lieux — application de l'article 952 C.C.Q. — perte de valeur — utilisation possible.**

**BIENS ET PROPRIÉTÉ — étendue du droit de propriété — terrain privé — expropriation déguisée — règlement de zonage — création d'une zone de conservation — appropriation des lieux — perte de valeur — utilisation possible — utilité publique — recours en nullité — inopposabilité.**

Appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté une demande en nullité de certains règlements municipaux. Accueilli

En 1989, l'appelante a acheté un terrain sur le territoire de la Ville de Lorraine, l'intimée, pour en faire un projet domiciliaire. À cette époque, le terrain était situé en zone résidentielle. En 1991, la Ville a adopté le *Règlement U-91 de zonage* (maintenant remplacé par le *Règlement URB-03 de zonage*), lequel a fait en sorte qu'environ 60 % du terrain de l'appelante se trouve dans une zone de conservation. En 2001, le représentant de cette dernière s'est rendu sur le terrain pour la première fois. Il a alors constaté que la Ville y avait aménagé des sentiers pédestres, des pistes de ski de fond et des escaliers. En 2010, à la demande de la Ville, la municipalité régionale de comté intimée a adopté le *Règlement 10-02 amendant le Schéma d'aménagement et de développement 2005 afin de modifier l'affectation de la forêt du Grand Coteau sur le territoire de la Ville de Lorraine* pour protéger la zone de conservation créée par la Ville. Le recours en nullité des règlements, intenté en 2007 par l'appelante, a été rejeté par le juge de première instance parce qu'il était tardif. Celle-ci se pourvoit.

## Décision

À la lumière de la jurisprudence, le juge n'a pas commis d'erreur en décidant que le recours de l'appelante n'avait pas été intenté dans un délai raisonnable. En effet,

il a été présenté 16 ans après l'adoption et la publication des règlements attaqués, au moins 4 ans après que ses représentants en eurent eu une connaissance factuelle et 3 ans après qu'ils eurent eu la confirmation de la Ville que cette dernière ne procéderait pas à la modification des règlements. Par contre, la modification du zonage et l'occupation du terrain de l'appelante par l'installation des aménagements constituent une expropriation déguisée puisque celle-ci perd l'usage de son terrain, qui n'avait, après les modifications, qu'une utilité publique. Bien que la Ville ait compétence pour adopter des règlements de zonage, elle a, en l'espèce, exercé cette compétence de façon abusive. Aux termes de l'article 952 du *Code civil du Québec* : « Le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. » Or, la Ville a manifestement omis de respecter ce principe en procédant à une expropriation sous le couvert d'une modification du zonage. Cet abus de droit enlève toute valeur commerciale au terrain de l'appelante. Tel qu'il est énoncé dans *Montréal (Ville de) c. Benjamin* (C.A., 2004-11-30), SOQUIJ AZ-50283248, J.E. 2005-151, décider autrement serait tolérer une injustice. En conséquence, les règlements contestés doivent être déclarés inopposables à l'appelante. Il n'y a pas lieu de les déclarer nuls, vu le passage du temps et l'intérêt de préserver la stabilité des lois au bénéfice des citoyens qui auraient pu agir en conséquence de ces règlements. Le dossier sera retourné en première instance pour que les parties puissent poursuivre l'audience sur les dommages-intérêts réclamés à la Ville par l'appelante.

Réf. ant. : (C.S., 2015-07-07), 2015 QCCS 3135, SOQUIJ AZ-51191890.

**2646- 8926 Québec inc. c. Lorraine (Ville de)**, juges Julie Dutil, Mark Schrager et Étienne Parent, C.A. Montréal 500-09- 025517-152, 2016-11-07 (juge Benoît Emery, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-17-004770-078, 2015-07-07, 2015 QCCS 3135, SOQUIJ AZ-51191890), SOQUIJ AZ-51339583, 2016 QCCA 1803, 2016EXP-3619 et J.E. 2016-1985 (7 pages).

**2016-2134 Cour supérieure MUNICIPAL (DROIT) — règlement — règlement 165-2011 relatif aux animaux — infraction pénale — garde d'un chien — race prohibée — chien de race croisée — caractéristiques**

**substantielles des races de chien prohibées — règlement imprécis — erreur d'écriture — correction apportée par le juge — constat d'infraction — modification — validité — appréciation de la preuve — déclaration de culpabilité.**

**PÉNAL (DROIT) — infraction — autres infractions pénales — règlement municipal — règlement 165-2011 relatif aux animaux — garde d'un chien — race prohibée — chien de race croisée — caractéristiques substantielles des races de chien prohibées — règlement imprécis — erreur d'écriture — correction apportée par le juge — constat d'infraction — modification — validité — appréciation de la preuve — déclaration de culpabilité.**

Appel d'une déclaration de culpabilité. Rejeté.

L'appelante a été déclarée coupable d'avoir contrevenu à l'article 12.5 du règlement 165-2011 relatif aux animaux de la ville intimée, lequel se lit comme suit : « La garde des chiens ci-après mentionnés est prohibée : 12.5 Tout chien de race croisée qui possède des caractéristiques substantielles d'un chien d'une des races mentionnées au paragraphe c) du présent article. » L'appelante, qui se pourvoit, soutient que le paragraphe auquel renvoie l'article 12.5 du règlement est inexistant et que la juge d'instance a commis une erreur d'appréciation des faits dans l'application de la définition d'un chien de race croisée.

## Décision

L'article 12.5 du règlement ne pose aucun problème de précision si l'on retient qu'il fait référence à l'article 12.3 plutôt qu'au paragraphe c), par ailleurs inexistant. En adoptant cette conclusion, les articles 12.3 et 12.5 du règlement, interprétés à la lumière des arrêts *Cochrane v. Ontario (Attorney General)*, (C.A. (Ont.), 2008-10-24), 2008 ONCA 718, SOQUIJ AZ-50517716, et *Madronero c. Lachine (Ville de)*, (C.S., 1990-02-28), SOQUIJ AZ-90021225, J.E. 90-771, donnent un avertissement raisonnable aux citoyens et limitent le pouvoir discrétionnaire de ceux qui sont chargés de leur application (*R. c. Levkovic* (C.S. Can., 2013-05-03), 2013 CSC 25, SOQUIJ AZ-50961558, 2013EXP-1469, J.E. 2013-807, [2013] 2 R.C.S. 204). En outre, un débat judiciaire sur le sens et l'application de ces dispositions ne se révèle pas impossible. Par ailleurs, cette erreur d'écriture contenue à l'article 12.5 ressort à la lecture même du texte du règlement.

Dans ces circonstances, la rectification de celui-ci se justifie, car le texte modifié exprimera l'intention de son auteur. Ainsi, il y a lieu de remplacer la référence au paragraphe c) par une référence à l'article 12.3. Or, une fois cette correction apportée au texte du règlement en cause, le constat d'infraction délivré à l'appelante est valide. De plus, le constat, dont la description de l'infraction reproduit l'erreur contenue à l'article 12.5, peut lui aussi être modifié. Toutefois, l'appelante a raison de souligner que, contrairement à l'affirmation de la juge, l'expert qui a témoigné pour l'intimée n'a jamais affirmé que son chien est un pitbull typé « caractéristique d'une race nouvelle qui vient juste d'être reconnue comme étant un cousin du Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier ». Cependant, cette erreur ne porte pas à conséquence, car elle n'entraîne aucune incidence importante sur le raisonnement de la juge. En effet, durant son témoignage, l'expert a déclaré que le chien de l'appelante se rapprochait plus du « American Pitt Bull Terrier », mais il a confirmé aussi que ce chien possédait les caractéristiques substantielles des races de chien prohibées aux termes de l'article 12.3 du règlement. Cette dernière conclusion relève précisément de la compétence de l'expert et la juge l'a manifestement adoptée. En conséquence, la condamnation de l'appelante doit être confirmée.

**Parisien c. Lavaltrie (Ville de), juge Guy Cournoyer, C.S. Joliette 705-36-000688-158, 2016-11-24 (juge Marguerite-M. Brochu, C.M. 14077694, 2015-09-29), SOQUIJ AZ-51343752, 2016 QCCS 5721, 2016EXP-3874 et J.E. 2016-2134 (17 pages).**

---

**2016-2133 Cour d'appel MUNICIPAL (DROIT) — règlement — règlement 16-060 sur le contrôle des animaux — pitbull — prohibition — demande de sursis — entrée en vigueur du règlement — apparence de droit — prépondérance des inconvénients — préjudice irréparable.**

**ADMINISTRATIF (DROIT) — contrôle judiciaire — cas d'application — droit municipal — règlement municipal — règlement 16-060 sur le contrôle des animaux — pitbull — prohibition — demande de sursis — entrée en vigueur du règlement — apparence de droit — prépondérance des inconvénients — préjudice irréparable.**

Appel d'un jugement de la Cour supérieure

ayant ordonné le sursis de l'entrée en vigueur de certains articles du règlement 16-060 sur le contrôle des animaux. Accueilli.

Le 27 septembre 2016, le conseil municipal de la ville appelante a adopté le règlement 16-060 sur le contrôle des animaux. Celui-ci comporte diverses dispositions propres aux « chiens de type pitbull », lesquelles sont au coeur du présent litige. Le lendemain, les intimées ont formé un pourvoi en contrôle judiciaire devant la Cour supérieure. Au moyen de ce recours, ils cherchent à faire déclarer illégales et nulles les dispositions litigieuses. De façon incidente, les intimées ont demandé au tribunal de surseoir à l'effet des dispositions litigieuses jusqu'à l'expiration du délai de contestation de la décision au fond. Le 5 octobre, la demande d'ordonnance de sursis a été accueillie. L'appelante se pourvoit.

#### Décision

En ce qui concerne l'apparence de droit des intimées, le juge a omis de tenir compte dans son analyse de *Cochrane v. Ontario (Attorney General)*, (C.A. (Ont.), 2008-10-24), 2008 ONCA 718, SOQUIJ AZ-50517716, de même que du jugement de la Cour supérieure dans *Madronero c. Lachine (Ville de)*, (C.S., 1990-02-28), SOQUIJ AZ-90021225, J.E. 90-771. Ces décisions rejettent au fond l'argument selon lequel seraient susceptibles d'annulation des définitions de « chien pitbull » d'une facture comportant certaines ressemblances avec celles que l'on trouve dans le règlement de l'appelante. Les intimées ne peuvent donc prétendre à l'existence d'un droit clair. Sur la question du préjudice irréparable, le juge a considéré les dispositions litigieuses comme un tout, sans distinguer celles susceptibles d'occasionner un préjudice irréparable de celles donnant lieu à un inconvénient ou à un préjudice hypothétique. Enfin, lors de son analyse de la prépondérance des inconvénients, il a omis de tenir pour acquis que le règlement en cause a été adopté pour le bien du public et qu'il sert un objectif d'intérêt général valable. Il s'agit là d'erreurs déterminantes. En l'espèce, le juge aurait dû, au mieux pour les intimées, limiter la portée de l'ordonnance de sursis aux seules dispositions litigieuses susceptibles d'occasionner un préjudice irréparable, soit celles relatives à l'euthanasie (art. 44 du règlement) et à l'interdiction de reprise de possession par son propriétaire d'un « chien de type pitbull » auprès d'un refuge (art. 45). Dans ces circonstances, il y a lieu de casser l'ordonnance de sursis et de prendre acte de l'engagement de l'appelante de restreindre

l'application de certaines dispositions du règlement, et ce, jusqu'au jugement de la Cour supérieure sur le pourvoi en contrôle judiciaire.

Réf. ant. : (C.S., 2016-10-05), 2016 QCCS 4770, SOQUIJ AZ-51329190, 2016EXP-3245, J.E. 2016-1763 ; (C.A., 2016-10-20), 2016 QCCA 1696, SOQUIJ AZ-51333961.

**Montréal (Ville de) c. Lours, juges François Pelletier, Manon Savard et Jean-François Émond, C.A. Montréal 500-09-026380-162, 2016-12-01 (juge Louis J. Gouin, C.S. Montréal 500-17-095764-166, 2016-10-05, 2016 QCCS 4770, SOQUIJ AZ-51329190), SOQUIJ AZ-51346354, 2016 QCCA 1931, 2016EXP-3873 et J.E. 2016-2133 (8 pages).**

# Prochaine journée de formation de l'AQU le 30 septembre 2017 à Nicolet



Association  
québécoise  
d'urbanisme

## La gestion des contraintes naturelles



### 9 H 15 À 10 H 15 GESTION DES CONTRAINTES NATURELLES : QUELQUES ASPECTS JURIDIQUES

*Me Jean-Pierre St-Amour, avocat et urbaniste, Deveau avocats, Avocat-conseil du cabinet*

Polyvalent, engagé et vif d'esprit, Me Jean-Pierre St-Amour est un avocat et un urbaniste hors pair. Ayant développé une expertise en droit municipal au sein du cabinet, il rédige également des chroniques juridiques pour des revues spécialisées. Outre ses nombreuses implications sociales au sein de diverses associations, Me St-Amour assume une charge de cours à l'École d'architecture de paysage et d'urbanisme de l'Université de Montréal. Il a également publié plusieurs textes.



### 10 H 30 À 11 H 30 L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET L'URBANISME : OUTIL PRIVILÉGIÉ D'ATTÉNUATION DES RISQUES ET DE PRÉVENTION DES SINISTRES

*Mme Amélie Genois, urbaniste, conseillère en aménagement du territoire, ministère de la Sécurité publique*

À l'emploi du ministère de la Sécurité publique depuis 2001, Amélie Genois est conseillère en aménagement du territoire à la Direction générale de la sécurité civile et de la sécurité incendie. Elle se consacre principalement à l'élaboration d'orientations et d'outils normatifs visant à tenir compte des aléas naturels et anthropiques dans l'aménagement du territoire, dont les glissements de terrain et l'érosion côtière. Elle participe également à divers travaux relatifs à la sécurité civile et au soutien offert lors du rétablissement à la suite de sinistres naturels. Titulaire d'un baccalauréat en études urbaines de l'Université Concordia et d'une maîtrise en urbanisme de l'Université de Montréal, Mme Genois est membre de l'Ordre des urbanistes du Québec.



### 11H30 A 12 H L'EXPÉRIENCE DE NICOLET | 1<sup>re</sup> partie : AMÉNAGEMENT OU RÉAMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE VERSUS LES ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES

### 13 H 30 À 14 H L'EXPÉRIENCE DE NICOLET | 2<sup>e</sup> partie : TIRER PROFIT DES ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES

*M. André Aubin*

André Aubin a obtenu un Baccalauréat en urbanisme de l'Université du Québec à Montréal en 1981 et il est à l'emploi de la ville de Nicolet depuis.



### 14 H À 15 H INTÉGRATION DES CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT ET LES IMPACTS SUR LES MUNICIPALITÉS

*Mme Valérie Carrère, urbaniste, coordonnatrice à l'aménagement, MRC de Drummond*

*M. Éric Salois, inspecteur régional, MRC de Drummond*

Titulaire d'un baccalauréat en urbanisme à l'Université du Québec à Montréal (UQAM) en 2001 et urbaniste, Valérie Carrière œuvre dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme depuis plus de 15 ans. Après avoir œuvré au sein d'une firme privée durant plusieurs années au cours desquelles elle a contribué à la réalisation de nombreux projets immobiliers, elle est présentement Coordonnatrice à l'aménagement de la MRC de Drummond. Elle a coordonné la réalisation du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC, qui a été adopté en avril 2017, et qui intègre différents enjeux d'aménagement du territoire dont des notions d'aménagement à proximité de sites de contraintes naturelles et anthropiques.



Détenteur d'un baccalauréat en géographie obtenu en 1996 à l'Université du Québec à Montréal (UQAM), Éric Salois œuvre dans le domaine municipal depuis plus de 15 ans. Présentement il agit comme inspecteur régional à la MRC de Drummond où il est notamment responsable du suivi territorial de huit municipalités. Il est le représentant de la région de la Montérégie au sein du Conseil d'administration de la Combeq et est également administrateur de l'Association Québécoise d'Urbanisme.



### 15 H 15 À 16 H LA SÉCURITÉ CIVILE LIE TOUS LES ACTEURS MUNICIPAUX !

*M. Daniel Dancause, président et conseiller principal, Prudent Groupe Conseil*

Monsieur Dancause possède une expérience de plus de 35 ans en matière de mesures d'urgence et sécurité civile, continuité des affaires, sécurité-sûreté, acquise en milieu privé et public. À ce jour, il a été impliqué dans plus de 600 projets d'envergure ainsi que dans la gestion de plus de 200 situations de sinistre et de crise. Il dispose d'une expérience unique en matière de gestion intégrée des risques, tant sur le plan national qu'international, notamment en Afrique du Nord où il a contribué à la production d'un programme de gestion intégrée des risques pour un opérateur en télécommunication dans le cadre d'un projet avec l'ACDI.