



| Vol. 43-2 mai 2023 |

ASSOCIATION QUÉBÉCOISE D'URBANISME

# REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME



[www.aquac.ca](http://www.aquac.ca)

## L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

# A L'ORDRE DU JOUR

## LE DÉFI DE L'ENCADREMENT DU PAYSAGE

WWW.AQU.OCC.CA

On se surprend toujours de visiter d'autres villes et de s'étonner de la beauté des paysages urbains que l'on y retrouve et d'être découragé par ce que l'on observe chez soi. Si certains pays ont la réputation de protéger leur patrimoine immobilier ou de s'assurer de l'intégration architecturale des projets sur leur territoire, c'est très souvent parce que cela fait partie de leur culture et de leur sensibilité à l'esthétique.

D'autres trouvent le moyen de s'améliorer en faisant appel à des outils pour permettre un meilleur encadrement de leur paysage, qu'il soit urbain ou naturel. À titre d'exemple, en 2019, la Ville de Laval manifestait le souhait de mieux encadrer l'intégration architecturale pour les immeubles de

grande hauteur, et ce, afin d'assurer une certaine cohérence avec la vision d'aménagement et d'encadrement des projets tout en encourageant la réalisation de projets d'architecture de qualité, indiquait à l'époque Virginie Dufour, conseillère municipale de Sainte-Rose et membre du comité exécutif.

Or, comment assurer l'encadrement des projets dans nos municipalités, et quels sont les outils susceptibles d'être utilisés à cette fin ? Comment permettre la communion du neuf et du vieux dans les quartiers anciens ? Comment agencer et harmoniser les immeubles dans un nouveau quartier ? S'agit-il d'imiter, d'intégrer ou de moderniser ?

**Le défi de l'intégration architecturale dans les quartiers construits. Un exemple parmi tant d'autres, celui-ci dans un quartier de la Ville de Québec.**

Crédit : Ville de Québec, site web en lien avec le règlement PIIA



Pour répondre à ces questions, bon nombre de municipalités au Québec ont adopté un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), un outil d'urbanisme à caractère discrétionnaire qui permet de contrôler l'apparence des bâtiments et leur intégration architecturale dans un milieu bâti ou non.

**« Moi, je n'aime pas ça, je trouve ça pas beau ! »...**

Oui, on entend parfois cette phrase lors de délibérations d'un CCU. Or, on a beau ne pas trouver cela beau, mais il ne s'agit pas d'un critère d'évaluation d'un règlement PIIA et il faut plutôt se référer aux objectifs et aux critères du règlement en question pour permettre à un CCU d'évaluer un projet de construction assujetti à ce règlement.

Si le règlement PIIA est autorisé au Québec depuis 1989, le défi de l'intégration demeure entier. C'est sans doute pour cette raison que se sont développées au fil du temps d'autres approches pour mieux encadrer le design urbain, plus particulièrement dans un contexte d'optimisation du territoire, de densification du territoire et de cohabitation volumétrique. L'approche du *form-based code* suggérée par L'Atelier urbain est un exemple concret.

Si l'évolution de nos municipalités mise aujourd'hui davantage sur la densification du territoire et la création de milieux de vie intéressants plutôt que sur la création de nouveaux quartiers à la périphérie de la ville, les organisations municipales et les CCU ont intérêt à se familiariser avec cette nouvelle approche.

C'est dans ce contexte que l'Association québécoise d'urbanisme vous propose pour la présente édition de sa revue le thème de l'intégration architecturale. Par les articles qui composent cette édition, nous espérons vous sensibiliser à l'importance de l'esthétique du paysage urbain et à mieux comprendre de quelle façon on peut y parvenir.

### **Guides de référence**

Puisqu'il est question d'intégration architecturale, nous profitons de l'occasion pour vous rappeler que l'AQU a produit des guides de référence sur les PIIA, sur le patrimoine et sur la gestion de l'affichage, une excellente façon de parfaire vos connaissances et votre expertise à titre de membres de CCU.

Sur ce, bonne lecture, et passez un superbe été !

Le comité éditorial de la Revue

Pour faire écho au texte de  
Michel Max Raynaud :

**"EUROPE-AMÉRIQUE : DEUX IMAGES URBAINES.  
Parler d'intégration en urbanisme pose la question du  
contexte. Une expérience."**

**Celle de Louis-Ferdinand Céline, en 1932, dans Voyage  
au bout de la nuit, nous en donne l'illustration :**

**"Figurez-vous qu'elle était debout leur ville,  
absolument droite. New York, c'est une ville debout.  
On en avait déjà vu nous des villes bien sûr, et des  
belles encore, et des ports et des fameux mêmes.  
Mais chez nous, n'est-ce pas, elles sont couchées les  
fleuves, au bord de la mer ou sur des fleuves, elles  
s'allongent sur le paysage, elles attendent le voyageur,  
tandis que celle-là l'Américaine, elle ne se pâmait pas,  
non, elle se tenait bien raide là, pas baisante du tout,  
raide à faire peur."**

5

## INTÉGRATION ARCHITECTURALE : LA DÉLICATE QUESTION DE LA «GESTION DU VISIBLE»

Par : Michel Max Raynaud

9

## LE DESIGN URBAIN À MONTRÉAL DE 1956 À NOS JOURS : DE LA RUPTURE À L'INTÉGRATION

Par : François Racine

13

## INTÉGRATION ARCHITECTURALE ENTRE LA RÈGLE, L'ÉGO-DESIGN ET LE VRAI BEL OUVRAGE

Par : Dinu Bumbaru

15

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI DANS LES MUNICIPALITÉS : UN ENCHEVÊTEMENT RÉGLEMENTAIRE COMPLEXE

Par : Mathieu Dormaels

17

## COMMENT INNOVER AFIN DE REVITALISER NOS BÂTIMENTS VACANTS ET NOS QUARTIERS

Par : Marie-Josée Vaillancourt

20

## LE POINT DE VUE D'UN ARCHITECTE : FAIRE ÉVOLUER LA VILLE

Par : Pierre Corriveau

21

## L'ÉVALUATION QUALITATIVE DES PROJETS EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES «PIIA»

Par : Karine Ayotte et Samuel Ferland

23

## LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME ET D'AUTRES DISPOSITIONS (LAU). RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MODIFICATIONS DU PROJET DE LOI NO 16

Par : Par Dominic Guimond

27

## L'AIDE-MÉMOIRE :

29

## VILLENEUVE ET VIEUX TERREBONNE!

30

## LES LEÇONS DE L'AFFAIRE STINSON

Par : Me Pierre Laurin

2630, rue Beaudry,  
Sherbrooke, QC J1J 1K8  
Téléphone : 514 277-0228  
info@aqu.qc.ca • www.aqu.qc.ca

f t in

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 par l'urbanisme et par 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 de l'AQU**  
Yves Racicot,  
Citoyen,  
Municipalité d'Eastman

**Vice-présidente**  
Laure Desjardins,  
Candidate à la maîtrise en études urbaines à l'UQAM

**Trésorier**  
Patrice Furlan,  
Urbaniste,  
Chef de division urbanisme,  
Ville de Drummondville

**Secrétaire**  
Pierre Laurin,  
Avocat municipal,  
Tremblay-Bois

**Administrateurs**  
Brigitte Villeneuve,  
Ex-conseillère, membre du CCU,  
Ville de Terrebonne

Stéphane Bertrand,  
Conseiller municipal,  
Ville de Blainville

Pierre Laplante,  
Président du CCU,  
Municipalité de Sainte-Luce

Félicité Ngadja,  
Consultante en stratégie politique  
nationale et internationale

Léa Lemay-Ducharme  
Directrice par intérim  
du service de l'urbanisme,  
Ville de Warwick

**Comité de rédaction**  
Patrice Furlan  
Léa Lemay-Ducharme  
Laure Desjardins

**Direction artistique et page  
couverture**  
Yves Racicot

**Directrice générale**  
Magalie Laniel

**Révision**  
Lysandre Monette-Larocque

**Édition et impression**  
Précigrafik

**Dépôt légal**  
Bibliothèque et Archives Canada  
Bibliothèque et Archives nationales du  
Québec  
ISSN 0842-957X



**Michel Max Raynaud, Ph.D.**

Professeur à la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal en montage et gestion de projets urbains et en design urbain.

Ancien directeur de l'Observatoire Ivanhoé Cambridge du développement urbain et immobilier.

Directeur du programme RESAUD-Alioune-Badiane (Réseau d'Échanges Stratégiques pour une Afrique Urbaine Durable) fondé avec ONU-Habitat.

Architecte D.P.L.G. (France) et urbaniste D.I.U.A.P. (France). Il a une longue pratique en France et à l'international comme architecte, urbaniste et expert judiciaire.

# INTÉGRATION ARCHITECTURALE : LA DÉLICATE QUESTION DE LA « GESTION DU VISIBLE »

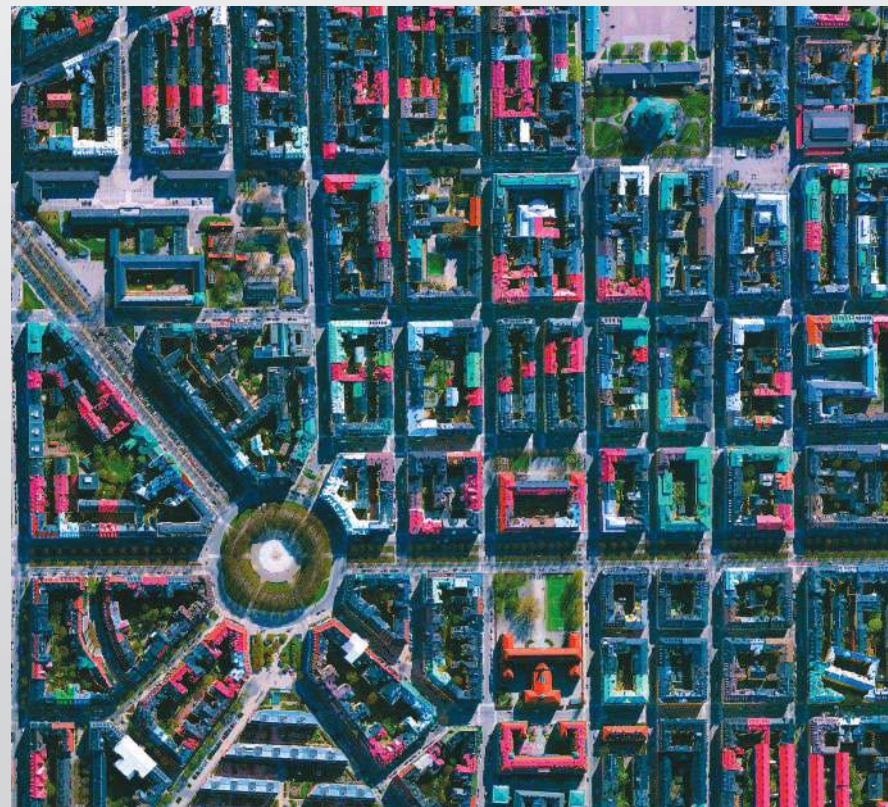
Par : **MICHEL MAX RAYNAUD**, Ph.D. Professeur à la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal

SI LE MOT *INTÉGRATION* EST PARFAITEMENT DÉFINI DANS LE DICTIONNAIRE —*action d'incorporer un élément dans un ensemble*— la définition ne va pas plus loin. On peut donc déduire que dans le cas d'une intégration architecturale, il s'agit juste d'insérer un nouveau bâtiment, ou un groupe de nouveaux bâtiments, dans un ensemble bâti existant. La question qui se pose alors est de savoir ce que signifie qualitativement l'intégration. S'agit-il de préserver l'intégrité du milieu d'insertion en fondant l'édifice inséré dans le milieu d'accueil ? Ou de faire en sorte que le bâtiment inséré trouve sa place en conservant ses qualités propres — son intégrité — afin de développer un nouvel équilibre de l'ensemble ? Qui de la ville européenne ou de la ville américaine détient la vérité en matière d'intégration ?

EUROPE-AMÉRIQUE : DEUX IMAGES URBAINES. Parler d'intégration en urbanisme pose la question du contexte. Une expérience. En survolant en avion de nuit n'importe quelle ville européenne — les rues sont éclairées et donc très visibles — on est d'abord frappé par la complexité du tracé des rues. En dehors de quelques axes rectilignes et de quelques boulevards aux courbes régulières, la logique du tracé des rues semble indéchiffrable. Une fois arrivé à destination, en pénétrant en taxi dans la ville, on constate un alignement rigoureux du bâti, l'alignement des prospects, une certaine homogénéité des matériaux des façades et des modénatures. L'architecture obéit à des règles d'intégration d'autant plus strictes qu'elles semblent en contradiction avec le désordre mémorisé depuis l'avion. En survolant de nuit une ville étasunienne, c'est l'orthogonalité rigoureuse des tracés urbains qui frappe ; ce fameux « petit damier » image mythique de la ville américaine qui a impressionné Jean-Paul Sartre lors de sa première visite en Amérique en 1949. Depuis le taxi qui nous conduit ensuite vers le centre, la perception est totalement différente : une accumulation de formes construites, toutes différentes en tailles, en matériaux ; l'image d'un chaos urbain. Qui, de la ville européenne ou de la ville américaine, représente l'ordre et qui représente le désordre ? Aux habitués des villes d'Europe, les villes américaines semblent

anarchiques ; aux habitués des villes des États-Unis, les villes européennes ressemblent à des labyrinthes.

C'est l'histoire du développement des villes européennes qui nous permet de comprendre cette ambiguïté du sens de l'intégration. Comment l'intégration va être comprise dans le sens de l'embellissement « politique » des villes, puis, plus tard, dans celui de la restructuration patrimoniale de l'après Seconde Guerre mondiale, enfin, comme plus simplement la préservation de l'environnement des édifices patrimoniaux. Dans tous les cas, il s'agit d'une question de choix esthétique imposé — ou plus précisément de politique esthétique. C'est dans ce lien entre intégration et esthétique, imposé par la culture urbaine européenne, que se situe la question posée par l'intégration architecturale dans les villes d'Amérique du Nord.



Östermalm est un des districts les plus importants de la ville de Stockholm en Suède et regroupe une majeure partie de son patrimoine foncier.

Source : Over-view.com via DigitalGlobe



LA QUESTION DE L'INTÉGRATION EST D'ABORD UNE QUESTION D'IMAGE POLITIQUE. C'est, comme nous le rappelle l'historien Hugh R. Trevor-Roper, à partir de la Renaissance, entre le XV<sup>e</sup> et le XVI<sup>e</sup> siècle et jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle, dans toute l'Europe que les cités jusque-là politiquement et économiquement indépendantes tombèrent aux mains des princes et des rois. Ces nouveaux propriétaires des villes ont fait de l'art et de l'architecture les outils de la représentation de leur puissance, de la suprématie de leur ville sur les autres villes. Techniquement, l'invention de la perspective en est l'outil principal en construisant mathématiquement le regard prospectif sur la ville projetée. L'esthétique urbaine est une vieille histoire entre le contrôle visuel et le contrôle formel. L'œil du pouvoir commanditaire et l'œil du concepteur urbaniste se rejoignent désormais dans la mise en ordre de la perspective mathématique. Les célèbres *urbinales* sont d'abord des constructions visuelles, inventées, qui montrent comment la ville pourrait être harmonieusement contrôlée. C'est ce qu'on a ensuite appelé l'*embellissement* des villes. L'intégration architecturale s'est imposée comme le « fait du prince », contrôlé par le pouvoir en place. Les grandes compositions urbaines, les palais et les hôtels particuliers ont été soumis aux avis des architectes du prince ou du roi. On a construit la grande colonnade du Bernin de la Place Saint-Pierre à Rome autant pour définir un lieu majestueux d'accueil des fidèles que pour masquer — intégrer — les quartiers existants. Pour « intégrer » le développement des bâtiments autour de la future Place Vendôme, Louis XIV a fait dessiner et construire uniquement les façades par Jules Hardouin-Mansart, son architecte officiel, laissant chaque propriétaire libre de s'y raccorder. Quant à Napoléon, il va à son tour demander à ses architectes Charles Percier et Pierre Fontaine de construire les arcades de la rue de Rivoli ; arcades sur lesquelles les propriétaires viendront ensuite faire construire leurs immeubles.

Ce lien étroit entre l'image de la ville et le pouvoir qui la contrôle va devenir la norme, et la norme deviendra règlement. Par le respect des prospects, des alignements, des modénatures et encorbellements autorisés ou pros crits, de respect des types de matériaux de façade et des formes et couleurs des ferronneries, le pouvoir, relayé par ses urbanistes voyers, imposera une intégration autoritaire, une uniformisation des perspectives urbaines. Il faut créer des ensembles capables, par l'uniformisation des gestes architecturaux des immeubles d'une bourgeoisie émergente de perpétuer l'image des grandes compositions royales. *Si on veut qu'une ville soit bien bâtie, il ne faut point abandonner aux caprices des particuliers les façades de leur maison. Tout ce qui donne sur la rue doit être déterminé et assujéti par autorité publique, au dessein qu'on aura pour la rue entière*, écrivait Marc-Antoine Laugier en 1753. Les villes européennes à partir de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle se doteront de ces règlements, comme Bath ou Londres. Le Baron Haussmann, en France, en sera à son tour l'exemple parfait.

La destruction des villes européennes par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale va inviter les théoriciens et les praticiens à réfléchir au patrimoine, celui qui a été épargné, et à sa mise en valeur. Au-delà des débats sur le régionalisme ou la *tabula rasa* des modernistes, une série de questions va s'imposer : reconstituer ou non le tissu urbain existant, comment en compléter les manques détruits et disparus et comment conserver, retrouver l'identité abîmée et surtout comment reconstituer et préserver ensuite l'écrin autour des bâtiments patrimoniaux importants. Un théoricien architecte comme Gustavo Giovannoni va en définir les règles et, comme le rappelle Françoise Choay, *articuler la propédeutique de l'oubli à une conception critique et conditionnelle de la préservation des ensembles urbains anciens dans la dynamique du développement*. Dit autrement, Giovannoni inaugure la notion du patrimoine urbain banalisé. Ce n'est plus uniquement le monument ou l'ensemble monumental qui doit faire l'objet de conservation et de développement attentif, mais le tissu urbain banal. Une nouvelle approche alors de ce qu'on pourrait appeler l'intégration savante : l'ancien restauré dans son état le plus initial possible et le neuf se rapprochant de l'ancien tout en recherchant le pittoresque.

MAIS LA VILLE AMÉRICAINE EST NÉE D'UNE AUTRE HISTOIRE. Une histoire de township depuis les *Ordonnances* de Thomas Jefferson ; une histoire d'établissement *anti-urbain* pour reprendre la formule de Catherine Maurmi, un établissement humain étal, libre dans son développement privé. La ville nord-américaine à sa naissance et jusqu'à très récemment a ignoré les règlements. Et lorsque des règlements sont apparus, ils sont restés limités. Souvenons-nous par exemple que New York ne connaîtra sa première grande réglementation qu'en 1916 avec la *NYBZ Resolution* après l'« intégration » scandaleuse de l'*Equitable Building*. Un règlement qui va obliger tous les immeubles de grande hauteur à construire leurs étages supérieurs en retrait en respectant une ligne diagonale depuis le milieu de la rue, ce qui vaudra aux immeubles soumis à cette réglementation le sobriquet de *Wedding Cake*. Une réglementation qui sera remise en cause vers la fin des années 1950 !

Une réalité qui a souvent été qualifiée de « laisser-faire ». Mais plus encore, une réalité qui permet à chacun d'être sur sa parcelle légalement libre dans sa conception, dans son intégration ou non. Les seules limites de cet individualisme vont être le voisinage ou le milieu municipal, avec la négociation et l'entente pour la préservation de l'harmonie d'une rue, ou bien encore l'émergence de règles librement consenties pour engager la participation des citoyens et des institutions locales dans l'entretien d'un patrimoine à l'échelle de la ville comme à Savannah.

On a confondu le goût de l'inspiration qui collectivement pouvait conduire les voisins à copier le style des maisons mitoyennes, de la rue ou du même quartier avec un souci d'intégration. De la même façon, les constructions

promotionnelles en série, comme les maisons Lewitt, ou les alignements de rues, ont pu laisser penser à une réponse au besoin d'uniformité et d'intégration. Mais c'est oublier le goût pour la singularité qui conduit à la customisation de sa maison façon « Monsieur Patate » ; un besoin d'expression individualiste. C'est ce qu'on pourrait appeler, en reprenant la formule de Kant, une *héautomatisation* (du grec *héautou* : soi-même et *nomos* : loi) de l'architecture de son logis. On est loin, très loin, du modèle européen.

*MUST OUR CITIES REMAIN UGLY? Nos villes doivent-elles rester laides? C'est la question que pose Thomas D. Schoken en 2009 dans un article resté célèbre du Journal of the American Planning Association. Cette charge contre ce que l'auteur considère comme un enlaidissement des villes étatsuniennes ne fait que reprendre des litanies plus anciennes, comme celle de Arthur B. Gallion qui, déjà en 1950, dénonçait l'aspect terne et sans inspiration de nos villes [qui] s'approche de la laideur offensante. Mais l'auteur de noter aussi que cette situation est autant due aux priorités des habitants qu'à la liberté de créer et d'aménager son propre environnement. Après tout, cette façon critique de regarder la ville est injuste et ne tient pas compte que cette esthétique, ou cette absence d'esthétique pour certains, est aussi le résultat de la liberté de chacun hors de la critique des autres. Une autre façon d'envisager ce désordre urbain pourrait paraphraser l'expression de l'écrivaine Colette à propos de sa maison d'enfance et parler du *chaud désordre d'une ville heureuse*. Schoken a tout de même pensé à une solution pour échapper à cette laideur. *Pour réussir*, propose-t-il, *ce qui compte, c'est qu'une vision dominante guide toute l'œuvre, qui aura alors le pouvoir d'influencer l'imagination des autres et garantira que « l'agencement des détails constitue une œuvre d'art.**

C'EST LA GRANDE QUESTION DE LA GESTION DU VISIBLE. Comment l'espace public — le pouvoir public — peut-il imposer la "vision dominante" dont parle Schoken? On peut être tenté de regarder vers l'Europe. Les villes eu-

ropéennes font rêver, et il est facile d'imaginer qu'il suffise de copier leurs règlements. Comme nous l'avons esquissé, les règlements d'urbanisme européens sont le résultat d'une longue histoire où la morphologie a servi les desseins politiques de pouvoirs forts. Dans la ville européenne, c'est le domaine public — le programme public d'aménagement — qui impose les

règles aux parcelles du domaine privé. Rien de ce qui sera vu depuis l'espace public n'échappera aux règles. Et les règles, aussi simples que contraignantes, fixent l'alignement, le prospect, les ouvertures, les matériaux, les encorbellements, les modénatures. En Amérique, c'est le contraire. Le domaine public n'impose pas de règles contraignantes au domaine privé dans la mesure où ce dernier n'empiète ni ne nuit au domaine public. La vision n'est donc pas dominante, mais d'une certaine façon partagée; d'où la recherche d'une négociation.

Un Règlement d'urbanisme tel que celui promulgué à Montréal propose par exemple de renforcer son dispositif de contrôle d'une condition supplémentaire en soumettant certains projets à une "évaluation qualitative". Rappelons que la raison de cette évaluation qualitative des Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), telle qu'énoncé par le Règlement d'urbanisme, est *d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale*, tout en précisant une évaluation des projets *à partir de critères plutôt que de normes [qui] favorise la recherche de solutions novatrices dans un échange ouvert entre la municipalité et les promoteurs.*

QUELLE SERAIT LA NATURE D'UNE VISION PARTAGÉE DE L'INTÉGRATION? Vision ou nostalgie? En Amérique, on ne s'installe pas dans une ville pour sa beauté, son histoire ou son patrimoine, mais pour les ressources comme l'emploi, les possibilités de développement personnel et des siens et la sécurité pour soi et sa famille. L'étalement est du reste considéré comme le signe d'un sentiment de sécurité et de liberté. L'esthétique reste un choix personnel pour son environnement proche et très secondaire pour le reste.



Trame urbaine de Cape Coral (Floride) – États-Unis  
Source : Daily Overview

## Site patrimonial du Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada

Source : Denise Caron 2011, © Ville de Montréal  
Répertoire du patrimoine culturel du Québec



Dans un urbanisme de *main streets*, de *malls*, de *power centers*, les références esthétiques sont souvent le résultat d'une relecture "vide d'histoire" de la ville européenne. Un architecte comme Michael Sorkin en proposant le *Theme Park* comme modèle plus ou moins conscient de l'esthétique d'intégration architecturale a parfaitement compris que Walt Disney a probablement créé avec sa *Main Street* reconstituée du *Magic Kingdom* le modèle de référence purement nord-américain, reproductible et contextualisable à l'infini. Sans se reconnaître officiellement héritières de ce modèle, il suffit de lire les nombreux ouvrages, méthodes, guides de design urbain édités en Amérique du Nord depuis les années 1960. Ils vantent plus la nostalgie que l'innovation, le retour aux formes traditionnelles fantasmées, le curetage des bâtiments anciens. Il est intéressant de constater que le choix délibéré des aménagistes pour promouvoir cette "nostalgie raisonnée" montre qu'il s'agit avant tout d'une réaction à la réalité des développements autorisés des villes sans concertation réelle et qui contrarie leurs lentes décisions. S'intégrer dans un contexte en perpétuelle évolution arbitraire devient impossible. Les prescriptions réglementaires sont, nous l'avons vu, d'abord une volonté politique et cette volonté politique est avant tout au service d'un pouvoir. Or, dans le développement démocratique des villes nord-américaines, il s'avère impossible d'imposer aussi directement des règles qui touchent aux traditions de liberté individuelle d'établissement. Plutôt que d'imposer des normes, les villes choisissent le plus souvent de privilégier deux voies : la nostalgie "patrimoniales" d'une part et, de l'autre, la négociation.

ET SI LES RÈGLES D'INTÉGRATION EMPÊCHAIENT LA BEAUTÉ. N'oublions pas que tout programme d'architecture cherche et revendique d'abord l'expression d'une créativité, donc d'une originalité qui fait sa force esthétique. Lui demander de s'intégrer doit obligatoirement prendre en compte cette originalité au risque de contrarier la créativité et de forcer à la banalisation de l'expression architecturale, au risque de la répétitivité, de l'affadissement esthétique, sinon de la médiocrité. On croit qu'il suffit d'enrégimenter la création architecturale, la mettre "au pas" d'une volonté esthétique pour créer du beau. Le philosophe Georg Simmel nous rappelle que *ce qui attire le plus profondément dans la beauté, c'est peut-être qu'elle est toujours la forme d'éléments qui sont en eux-mêmes étrangers à la beauté et indifférents et n'acquièrent leur valeur esthétique que par leur juxtaposition*. L'accumulation des formes particulières dans un apparent désordre est probablement ce qui a permis aux villes, aux villages, d'inventer leur propre image, de favoriser la surprise dans la déambulation. Un architecte et théoricien anglais comme Gordon Cullen en tirera même une nouvelle discipline : le *Townscape*.

Le laid d'une époque peut devenir le beau de l'époque suivante. Chaque création architecturale individuelle, pour peu qu'elle s'appuie sur l'honnêteté et la qualité de ses matériaux, peut enrichir et s'enrichir de la forme collective. Pour citer encore Georg Simmel, c'est *comme un cadeau qu'une architecture ne mérite pas à elle seule que survient au-dessus de ses particularités le rassemblement instaurateur de formes qui constitue la beauté*. En Amérique, la puissance esthétique des grandes villes comme l'originalité des petites villes vient d'abord de la rivalité créatrice, que ce soit celle des gratte-ciels ou des maisons individuelles et non de leur obéissance à des règlements d'intégration.



**François Racine Ph.D.**

est architecte et urbaniste. De 1993 à 2014, il a enseigné le design architectural et urbain à l'Université de Montréal. En 2001, il a cofondé l'Atelier B.R.I.C. architectes + urbaniste. Depuis 2014, il est professeur au Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM et vient de publier : Lire et comprendre les environnements bâtis au Québec : la morphologie urbaine au service d'une démarche d'aménagement durable (PUQ).

# LE DESIGN URBAIN À MONTRÉAL DE 1956 À NOS JOURS : DE LA RUPTURE À L'INTÉGRATION<sup>1</sup>

Par : **FRANÇOIS RACINE**, architecte, urbaniste, professeur au département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM

## INTRODUCTION

Les projets à l'échelle urbaine réalisés depuis les 50 dernières années sur l'île de Montréal peuvent être considérés comme des laboratoires de la genèse du design urbain au Québec. Depuis 1956, date d'introduction du concept de design urbain en Amérique du Nord, cette approche de conception à l'échelle urbaine prend de plus en plus le relais du processus traditionnel d'urbanisation.<sup>2</sup> Dans ce contexte, nous désirons connaître comment les concepteurs urbains ont abordé la question de l'intégration urbaine et architecturale de leurs projets dans le tissu urbain de Montréal. Les objectifs de cet article sont de contribuer à l'avancement des connaissances sur le cadre bâti et sur les expériences d'aménagement au Québec depuis les années 1950, de développer des outils cognitifs d'analyse visant à améliorer les pratiques de design urbain et de participer à l'amélioration de la qualité de l'environnement bâti au Québec.

Afin d'étudier l'évolution des approches de design urbain à Montréal, nous avons défini quatre phases distinctes d'une vingtaine d'années chacune :

- La modernisation de la ville entre 1956 et 1975 ;
- La reconquête des figures urbaines entre 1975 à 1998 ;
- La réinterprétation de la ville réelle de 1998 à 2015 ;
- La ville durable de 2015 à aujourd'hui.

À Montréal, un projet d'envergure d'inspiration moderniste voit le jour entre 1956 et 1975 : les Habitations Jeanne-Mance (1957-1959). Ce projet représente à divers degrés l'idéologie moderniste visant la mise en place d'ensembles bâtis d'un ordre spatial et social nouveau

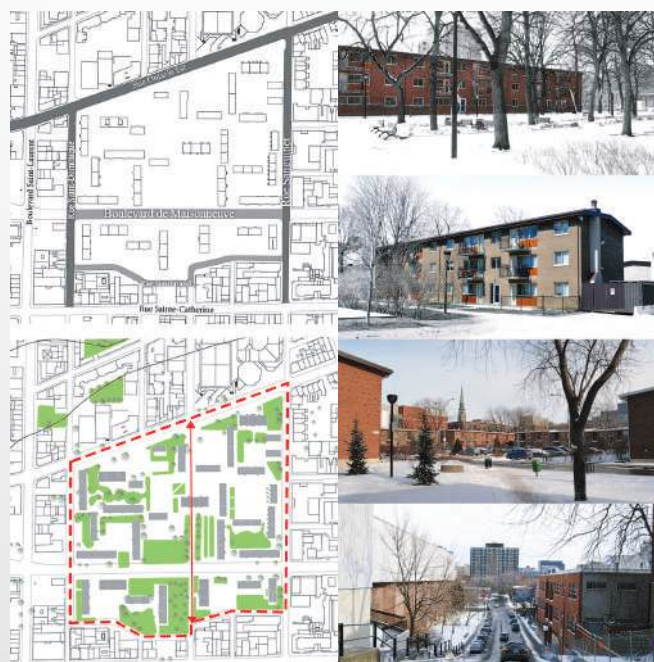
par rapport à la morphologie typique de Montréal. L'autre projet présenté dans cet article, le quartier Angus II construit entre 1994 et 1998, s'inscrit dans le mouvement de reconquêtes des figures urbaines. L'exemple représentatif du courant de réinterprétation de la ville réelle est l'aménagement de la place Simon Valois et de la promenade Luc-Larrivée réalisé entre 2001 à 2006. Enfin, la prise en

compte du concept de la ville durable fait partie des enjeux de l'approche actuelle de design urbain. Le projet du Triangle — Secteur Namur–Jean Talon en cours de réalisation est représentatif de cet élan.

## LA MODERNISATION DE LA VILLE (1956-1975)

L'organisation des habitations de logement social Jeanne-Mance est basée sur un programme de rénovation urbaine impliquant la démolition presque complète de huit îlots dans le secteur du faubourg Saint-Laurent (Fig. 1A). Le jeu volumétrique et orthogonal entre les tours d'habitation, associé à la disposition d'immeubles linéaires plus bas, devait assurer la définition d'un réseau d'espaces communautaires semi-ouverts (Fig. 1B). Malheureusement, le faible degré de définition de ces espaces, combiné à l'implantation d'aires de stationnement, a annihilé toutes les qualités des espaces

ouverts en limitant leur degré d'appropriation par les résidents. Les espaces publics majeurs sont, quant à eux, disposés selon un axe piétonnier devant prolonger l'avenue de l'Hôtel-de-Ville, rue qui se dissout dans l'espace jardin des habitations. Cette rénovation s'est opposée fermement aux traces de la ville historique, notamment en effaçant les rues et le cadre bâti existant. Cela a généré un fort degré de discontinuité spatiale et sociale encore perceptible aujourd'hui dans le tissu du faubourg Saint-Laurent.



**A. Le réseau viaire et les espaces libres**

**B. Bâtiments linéaires et tours d'habitation**

Figure 1 : Organisation générale du cadre bâti des Habitations Jeanne-Mance (Racine et al., 2022)

1. Cet article est tiré de Racine, F. et al. (2022). Lire et comprendre les environnements bâtis au Québec, la morphologie urbaine au service d'une démarche d'aménagement durable. Québec : Presses de l'Université du Québec

2. Krieger and Saunders (2009). Urban Design. Minnesota: University of Minnesota Press.





Figure 2 : Organisation générale du cadre bâti du quartier Angus (Racine et al., 2022)

Isolé du quartier dans lequel il s'insère, ce projet est marqué par une problématique d'appropriation de ses espaces libres, et ce, malgré la mise en place d'opérations contemporaines visant la restructuration de ceux-ci. Le réflexe révolutionnaire du mouvement moderniste a créé des environnements bâtis tributaires d'un système d'organisation replié sur lui-même et autoréférentiel. Cela s'explique par le fait que l'opposition à la morphologie et à la syntaxe spatiale de la ville héritée est la prémisse même de l'approche théorique de design urbain. Notons également la volonté des instances publiques de reloger et de concentrer les résidents dans des opérations d'ampleur et relativement détachées du contexte dans lequel elles s'insèrent. Ce faisant, les projets de la première phase du design urbain à Montréal sont synonymes d'une rupture spatiale et sociale encore fortement perceptible aujourd'hui dans la trame urbaine de Montréal.

## LA RECONQUÊTE DES FIGURES URBAINES (1975-1998)

Le projet du quartier Angus montre la réactualisation de la figure de la rue, de l'îlot et de la place publique (Fig. 2A). La densité ainsi que la mixité fonctionnelle font partie des critères d'aménagement ayant nécessité une négociation entre les intérêts divergents des acteurs du développement urbain. L'approche de design urbain a permis de réintégrer l'habitat urbain à un site occupé de 1904 à 1992 par des ateliers de fabrication et de réparation de matériel ferroviaire de la compagnie CP (Fig. 2B). Le quartier Angus présente une réponse visant une meilleure intégration des nouveaux ensembles planifiés au tissu urbain par la mise en place d'espaces publics, dont certains ont une vocation qui dépasse l'échelle stricte du nouveau secteur. Le quartier a permis de créer des emplois dans un secteur en phase de désindustrialisation tout en amenant une nouvelle population qui a permis la revitalisation du quartier de Rosemont. Bien que marqué par un retour aux références à la ville historique, le projet constitue toutefois un ensemble urbain distinct dans sa syntaxe, mais rattaché à la trame environnante par des espaces publics et par le prolongement ou le côtoiement périphériques de voies existantes.

La phase de la reconquête des figures de la ville est marquée par un retour à l'histoire, tant sur le plan de la préservation patrimoniale que des référents urbains puisés dans l'imaginaire des villes et des cités-jardins. En ce sens, les designers urbains adoptent une approche remettant en question la ségrégation fonctionnelle stricte de l'approche adoptée durant la phase précédente. Ces derniers se réapproprient certains éléments clés de la composition urbaine puisés dans l'imaginaire de la ville historique. La pertinence de ces référents est toutefois discutable, puisqu'elle est le résultat de la libre interprétation des concepteurs. Cela a fait en sorte que, même mieux intégrés à la trame de Montréal, les projets représentatifs de cette phase sont toujours pensés comme des microcosmes pour la classe moyenne. De plus, les visions qui empruntent à la cité-jardin ou à la ville classique diffèrent de ce qu'est la forme réelle du tissu urbain de Montréal (mixité, continuité, diversité, etc.).

## LA RÉINTERPRÉTATION DE LA VILLE RÉELLE (1998-2015)

Le projet de design urbain du secteur de la place Simon-Valois et de la promenade Luc-Larriève a rempli bon nombre de ses objectifs liés à l'intégration urbaine et à la mise en valeur du quartier. La nouvelle place Simon-Valois est inscrite dans l'histoire de la formation de la ville : à la rencontre de la trame urbaine et de la géométrie des voies ferrées, son emplacement est également à la rencontre des anciens quartiers Hochelaga et Maisonneuve. Le lien vert imaginé par les concepteurs est également un véritable parcours qui fait référence à un tracé historique et connecte différents îlots autrefois occupés par des industries (Fig. 3A). L'intégration des nouveaux projets de logements, de part et d'autre de la place Simon-Valois, a été contrôlée de manière serrée par le Service d'urbanisme de l'arrondissement. Il en résulte que les bâtiments consolident la trame urbaine, en apportant des touches contemporaines, tout en marquant l'histoire du site (Fig. 3B).

Ce projet de la phase de réinterprétation de la ville réelle privilégie les interventions sur la trame et sur des espaces publics existants ou projetés afin de recoudre la trame urbaine des quartiers principalement constitués de tissus faubouriens. L'approche de conception se concentre sur la morphologie et les typologies existantes à partir desquelles les concepteurs déploient leur démarche créatrice. Ces projets sont en quelque sorte des réponses spécifiques à des problématiques d'aménagement dégagées par l'analyse morphologique tout en utilisant, pour leur mise en œuvre, les processus à la base de la fabrication de la ville traditionnelle (plus-value, revalorisation foncière, etc.).



A. Réseau viaire, place et lien vert

B. Architecture contemporaine

Figure 3 : Organisation d'ensemble du cadre bâti de la place Simon-Valois (Racine et al., 2022)

## LA VILLE DURABLE (2015 À AUJOURD'HUI)

Le projet du Triangle — Secteur Namur–Jean Talon a profondément transformé un secteur semi-industriel en déclin en un quartier structuré par un réseau d'espaces publics qui apportent des bénéfices écologiques et verdoyants à cette partie du tissu urbain montréalais (Fig. 4A). L'analyse morphologique montre que le projet a recyclé un ancien secteur semi-industriel en déclin en y incorporant des logements de moyenne, à haute densité (80 logements par hectare brut). Cependant, l'aménagement du parc central n'est pas encore terminé, car la hausse du foncier a rendu les coûts d'achat du terrain prohibitifs pour la Ville. La Ville ne parvient donc pas à livrer l'un des éléments centraux de la conception urbaine aux résidents du nouveau quartier et des quartiers limitrophes. Enfin, faute de commerces et d'équipements collectifs de proximité (école, par exemple), le projet ne peut être globalement considéré comme une forme urbaine complète et durable. En ce qui concerne la diversité sociale et générationnelle, les logements collectifs ciblent les petits ménages plutôt que les familles (Fig. 4B). Bien qu'il existe quelques unités locatives et sociales, la plupart des logements s'adressent à des acheteurs à revenu moyen, ce qui entraîne un manque de diversité et une incomplétude dans la conception d'une forme urbaine durable sur le plan social.

Le projet étudié cherche à la fois à être intégré dans la structure de la ville historique tout en assurant un certain niveau de durabilité. Le projet du Triangle a réussi à valoriser un site semi-industriel assurant une connectivité robuste au tissu urbain existant et ses rues sont conçues pour faciliter la marche et le vélo vers les services de transport en commun.



A. Réseau viaire et espaces verts

B. Architecture définissant les espaces libres

Figure 4 : Organisation d'ensemble du cadre bâti du Triangle (Racine et al., 2022)

## CONCLUSION

L'analyse de l'évolution des pratiques du design urbain à Montréal a permis de mieux comprendre le développement d'un savoir-faire sur une période d'une soixantaine d'années. Durant cette période, la question de l'intégration morphologique, spatiale et architecturale entre les nouveaux projets et les tissus urbains existants s'est affirmée comme une problématique centrale. L'analyse démontre que le phénomène de la discontinuité morphologique retrouvé durant la phase de modernisation de la ville tend à s'atténuer avec le temps, car la conception des projets de design urbain se fait de plus en plus en dialogue avec la morphologie de la ville héritée. Cela s'explique par une interprétation de plus en plus rigoureuse des caractéristiques morphologiques et typologiques du milieu d'insertion dans la conception des projets. La tâche des designers urbains a été de réconcilier l'architecture moderne et ses acquis avec la morphologie de la ville. On passe d'une volonté de destruction du tissu urbain à la fascination pour la ville préindustrielle, à une connaissance scientifique de la morphologie urbaine comme objet physique et spatial d'étude, mais aussi comme champ de connaissances. Toutefois, un effort doit être poursuivi afin que la pratique du design urbain montréalaise s'adapte pleinement aux enjeux actuels associés à la notion de ville durable.



### Dinu Bumbaru

est directeur des politiques d'Héritage Montréal, un organisme indépendant fondé en 1975 pour soutenir promouvoir la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager des communautés du Québec, principalement la région métropolitaine. Diplômé en architecture et en conservation, il a siégé au CCU d'Outremont. Il maintient une activité internationale, notamment par l'ICOMOS, organisme consultatif auprès de l'UNESCO, dont il fut Secrétaire général.

# INTÉGRATION ARCHITECTURALE

## ENTRE LA RÈGLE, L'ÉGO-DESIGN ET LE VRAI BEL OUVRAGE

Par : **DINU BUMBARU**, directeur des politiques, Héritage Montréal

En 1982, Sauvons Montréal attribuait son premier Prix Orange aux Cours Sainte-Famille, un projet de rénovation de maisons victoriennes et d'insertion résidentielle dessiné par l'architecte Mario Saïa. Ce prix illustre un regard optimiste sur les interventions sur le cadre bâti, huit ans après que l'attribution du premier Prix Citron à l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec, cette construction gouvernementale écrasant l'ensemble patrimonial du carré Saint-Louis. Avec son échelle, ses formes et l'emploi d'une maçonnerie sympathique à la pierre grise voisine, l'insertion primée renforce l'esprit de la rue Sainte-Famille, tracée au XIXe mais déstructurée par l'urbanisme des années 1950.

Inaugurée l'année suivante, en 1983, la Maison Alcan contestait ouvertement la doctrine d'un progrès indifférent au contexte et au patrimoine. Elle réunit harmonieusement des bâtiments patrimoniaux requalifiés individuellement, des espaces intérieurs et extérieurs ouverts au public et de nouvelles constructions d'une échelle adaptée et d'une architecture affirmée. Dessinée par les architectes Arcop – l'équipe qui concevra ensuite le Centre de commerce mondial dans le Vieux-Montréal, elle naît de la vision du pdg d'Alcan, David Culver, sensible aux débats sur le patrimoine et le développement urbain. En 2017, la Maison Alcan a été classée en 2017 pour sa valeur d'ensemble visionnaire.

Avec de telles réalisations et des initiatives municipales pionnières – citons Boucherville, Westmount ou Québec, les années 1980 présentent un corpus d'expériences intéressantes pour notre réflexion actuelle sur l'intégration architecturale et sur l'aménagement à l'ère des changements climatiques, alors qu'on reconnaît davantage la valeur culturelle et environnementale du paysage bâti existant. Marquée par le déploiement de voix citoyennes sur les enjeux de patrimoine et d'urbanisme, cette décennie a aussi vu des modifications législatives significatives comme l'introduction d'un pouvoir municipal de protéger des bâtiments et des sites patrimoniaux ou encore de se doter de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). À Montréal, le changement de régime amena, sous Jean Doré, le chantier du premier plan d'urbanisme dont l'approche reposait notamment sur l'importance de la forme réelle de la ville et de ses quartiers.

Quatre décennies plus tard, alors que le Québec vient de se doter d'une Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire (PNAAT) et que le ministère de la Culture publie un aide-mémoire qui reconnaît (enfin!) que la qualité architecturale réside autant dans la conservation et la requalification que dans la création nouvelle, le relais des générations appelle à faire le point sur ces expériences et ces outils qui encadrent le cadre bâti. Un tel exercice sera utile aux personnes élues autant qu'aux équipes professionnelles municipales, aux CCU, aux architectes qui élaborent des projets ou à la population qui, en fin de compte, vivra avec le fruit de ces règles. En juin 2020, la publication par la Vérificatrice générale d'un audit sur la sauvegarde et la valorisation du patrimoine immobilier a fourni un tel regard qui, critique du présent, permet de bâtir un avenir meilleur en termes de pratiques et de réalisations réussies. Peut-on imaginer un équivalent sur l'intégration architecturale ?

Les défis actuels invitent à une occupation plus sobre du territoire, notamment par une densification intelligente d'espaces déjà aménagés parmi lesquels bien des ensembles urbains, villageois, ruraux ou institutionnels patrimoniaux. La question de l'intégration architecturale se pose aujourd'hui dans ce contexte mais aussi dans celui d'une pratique croissante de requalification et d'adaptation de bâtiments existants pour de nouveaux usages. Tout cela participe, pour reprendre les mots de la Convention du patrimoine mondial de l'UNESCO, à [ré-]assigner au patrimoine une fonction dans la vie collective et à intégrer sa protection dans les programmes de planification générale.

Pour bien des professionnels et décideurs, la qualité d'une intégration architecturale vise le « geste contemporain », libérateur à leurs yeux d'une soumission au contexte, au goût des voisins ou au spectre des pastiches. Si l'expression est séduisante pour les praticiens, elle reste vague et prête flanc lorsqu'on l'associe – par exemple, dans un CCU, à l'application de règles formelles visant de meilleures interventions architecturales dans un cadre bâti d'intérêt. En 1985, lors d'une école d'été organisée par Héritage Montréal, l'architecte bostonnais Max Ferro l'illustre en citant un projet d'agrandissement d'une maison inscrite au National Register for Historic Places.





Ayant essayé un refus des autorités pour sa proposition de fenêtres jugée insuffisamment contemporaines, il avait enquêté et constaté que les modèles dits contemporains, étaient très marginaux dans la construction contemporaine. Qu'en est-il ici ? On peut voir dans cette expression une réponse au besoin réel d'éducation collective sur la reconnaissance et la valorisation du talent, notamment des architectes. Cependant, trop souvent, il se perçoit comme un effet de style passant, incarné aujourd'hui dans des matériaux comme la brique anthracite alors qu'hier, c'était la brique rouge. S'il y a sûrement lieu de compenser les écarts de sensibilité architecturale entre les professionnels, l'industrie et le public, cela commande une sensibilisation et une culture partagée du territoire et de ses valeurs, plutôt que de rester centré sur la création individuelle.

Au-delà de ces nobles objectifs, des considérations très concrètes découlent de l'idée d'intervenir dans et sur l'existant. Comment intégrer de nouveaux bâtiments, leur échelle, leur forme et leurs travaux des matériaux ou en agrandir d'autres, sans dénaturer le tout ? Quelles qualités reconnaît-on au cadre bâti et au paysage actuels pour les maintenir, voire les enrichir, par des interventions pertinentes, utiles et, pourquoi pas, audacieuses ? Comment exceller dans une architecture d'adaptation, plus discrète que le design pour le design ? Comment engager la population dans cette discussion ?

Pour l'identification des valeurs à perpétuer, des outils comme ces énoncés d'intérêt patrimonial, imaginés par la Ville de Montréal à partir d'expériences ailleurs, montrent qu'il est possible de se doter de méthodologies pour gagner une appréciation multidisciplinaire d'un bâtiment ou d'un ensemble, au-delà de sa description historique ou architecturale. Ces outils qu'on admet perfectibles, se raffinent à l'usage dans un apprentissage continu. L'approche d'aménagement culturel du territoire de la Politique culturelle de 2018 comme les modifications à la Loi sur le patrimoine culturel en 2021, reconnaissant sa valeur sociale et créant des obligations d'inventaire sur les MRC, sont autant d'opportunités pour aller au-delà des listes et intégrer aux outils d'urbanisme une compréhension véritable du territoire et de son cadre bâti et paysager.

Réussir davantage d'insertions, d'adaptations, de requalifications ou d'agrandissements de bâtiments ou d'ensembles patrimoniaux demande plus que des exigences réglementaires. De la petite école aux discours publics et aux budgets, il faudra enchâsser le principe du bel ouvrage et de la chaîne des talents qui y mène, depuis l'idée d'intervenir aux mains qui la dessinent et à celles, trop souvent oubliées, qui la matérialisent et la pérennisent par l'entretien. Si les décisions sont de mieux en mieux informées par les études et les citoyens, elles reposent sur des documents. Pourtant, il y a tant à apprendre du bâti réel, ne serait-ce qu'en allant in situ, apprécier le legs des autorisations et des initiatives passées et voir comment elles ont traversé le temps, véritable test du bel ouvrage.



**Mathieu Dormaels**

est spécialiste en culture et patrimoine Titulaire d'un Ph.D. en muséologie, médiation patrimoine (UQAM - Québec) et d'un Doctorat en communication (UAPV - France), il intervient comme expert en patrimoine mondial, notamment sur les questions de gestion des sites inscrits, sur la participation des communautés locales et la mise en tourisme des ressources culturelles et patrimoniales. Actuellement vice-président d'ICOMOS Canada, il a travaillé comme enseignant chercheur et comme consultant avec l'UNESCO, le ministère de la culture et des communications du Québec, le ministère de la Culture du Costa Rica. Il est aussi conseiller professionnel pour la Ville de Laval.

# LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI DANS LES MUNICIPALITÉS : UN ENCHEVÊTREMENT RÉGLEMENTAIRE COMPLEXE

Par : **MATHIEU DORMAELS**, Ph.D. Conseiller professionnel en patrimoine, Ville de Laval

Depuis 2012 et l'adoption de la *Loi sur le patrimoine culturel* (LPC), les municipalités du Québec disposent avec la citation d'un outil de protection efficace pour les bâtiments patrimoniaux. Ce pouvoir, miroir à celui du classement par le ministre, autorise un contrôle qui garantit la conservation des caractéristiques patrimoniales des immeubles concernés, mais il entraîne une certaine complexité de gestion. Dans les faits, il est donc réservé à une minorité de bâtiments dont l'exceptionnalité patrimoniale peut justifier une telle mesure.

Or, le patrimoine ne se limite pas à quelques édifices exceptionnels et isolés. Il n'est plus à démontrer que d'autres types de bâtiments ou de constructions ont un intérêt patrimonial, que ce soit comme témoin de l'évolution d'un territoire, de son histoire, de ses modes de vie passés ou encore simplement parce que cela participe d'un ensemble plus large, qui inclut aussi des dimensions sociale, environnementale voire économique, et qui compose un milieu de vie auquel une communauté s'identifie. Au-delà des monuments et des centres historiques, on parle maintenant volontiers d'ensembles, de secteurs ou de territoires patrimoniaux, lesquels incluent du patrimoine bâti remarquable, mais aussi du patrimoine vernaculaire, agricole, naturel ou encore immatériel. Pourtant, pour aussi récente que soit la législation, elle s'adapte encore mal à la diversité et la globalité de la notion de patrimoine, et les choses se compliquent à l'heure de l'intégrer de façon efficace dans les politiques d'aménagement et la réglementation municipale. D'ailleurs, malgré la LPC, plusieurs cas de destruction de bâtiments patrimoniaux ont fait les manchettes ces dernières années, conduisant le Gouvernement à modifier sa Loi en 2021.

Avec l'adoption de la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*, le gouvernement modifie significativement la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) en matière de pa-

trimoine et introduit de nouvelles obligations pour les municipalités et pour les MRC, tout en donnant aux MRC les mêmes pouvoirs que ceux accordés précédemment aux municipalités. Pour rappel, les MRC, qui peuvent maintenant exercer le pouvoir de citation, doivent obligatoirement se doter d'un inventaire du patrimoine, tandis que les municipalités doivent adopter un règlement relatif à la démolition d'immeubles et un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments, desquels on ne peut exempter les immeubles patrimoniaux. Mais ce que crée surtout cette Loi de 2021, c'est un lien entre la LAU et la LPC puisque le caractère « patrimonial » d'un immeuble se retrouve défini dans la LAU et inclut les immeubles cités, situés dans un site cité, ou encore inscrit à un inventaire tel que défini par la LPC. On se retrouve donc avec des outils réglementaires, pour lesquels on définit logiquement les éléments qu'ils concernent, mais dont l'assujettissement (« être ou ne pas être sur l'inventaire ») dépend d'une autre Loi. Cette relation entre LPC et LAU crée une situation complexe avec ses travers, mais aussi des opportunités pour la conservation du patrimoine urbain.

Sans s'étendre sur les défis majeurs que posent ces modifications, notamment sur la relation entre les municipalités et les MRC, ou encore sur le poids technique et financier que suppose la gestion de ces nouvelles obligations, on peut tout de même souligner qu'il est étrange que le législateur ait décidé d'assujettir les nouveaux règlements obligatoires à une consultation publique (section V de la LAU), alors que l'inventaire du patrimoine ne l'est pas. La consultation n'est donc plus requise pour l'ajout de nouveaux immeubles une fois les règlements adoptés. De plus, l'inventaire relevant des MRC et les règlements des municipalités, les citoyens ont peu de chance de se trouver impliqués dans le processus de mise à jour des inventaires.

Néanmoins, ces modifications apportent bien entendu de nouveaux outils pour contribuer à la protection du patrimoine. Même si les règlements risquent de différer d'une municipalité à l'autre, ceux-ci proposent des mécanismes pour éviter de nouvelles démolitions, que ce soit par manque d'intérêt ou par manque d'entretien. Ainsi, chaque municipalité qui le souhaite pourra avoir véritablement son mot à dire, en ultime recours, avant que ne disparaisse un bâtiment, ou avant



Quartier Duvernay à Laval sur la rue St-Saëns Ouest

Crédit photo Mathieu Dormaels



qu'il ne soit trop dégradé pour être sauvé. Mais cela protège-t-il pour autant le patrimoine bâti? La réponse malheureusement est non, car rien n'empêche le propriétaire d'effectuer des travaux qui pourraient nuire à la valeur patrimoniale du bâtiment, voire lui retirer toute valeur. Pour cela, il faut compléter cet arsenal réglementaire avec d'autres outils déjà existants, notamment le zonage et les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). En effet, à travers les PIIA, la municipalité peut conserver un certain contrôle sur les interventions, de façon plus générale et non bâtiment par bâtiment, puisqu'elle peut assujettir certains travaux selon les caractéristiques particulières d'un ensemble urbain par exemple (sa forme, son histoire, sa densité, sa fonction, etc.). De plus, le caractère discrétionnaire de cette réglementation offre une relative flexibilité qui permet une adaptation propre à chaque cas au travers d'un accompagnement des propriétaires. C'est une différence majeure par rapport à un immeuble patrimonial ou un site patrimonial cités, pour lesquels des orientations précises de conservation sont définies, et qui peuvent donc impliquer des surcoûts conséquents aux propriétaires concernés. Le PIIA correspond donc mieux au patrimoine moins exceptionnel ou pour les ensembles urbains plus récents, pour lesquels il peut être parfois plus difficile de justifier un surcoût trop important ou un type d'intervention particulier alors qu'un voisin peut avoir fait une modification autrefois permise et désormais assujettie. Le PIIA peut donc se révéler un outil efficace, à condition que les travaux assujettis et les critères soient définis

soigneusement selon les caractéristiques patrimoniales que l'on souhaite conserver ou même restaurer. Le PIIA peut alors être complémentaire, afin de maintenir une cohérence dans un secteur, à des critères normatifs sur les retraits, les hauteurs, le verdissement ou le taux d'occupation inscrits au règlement de zonage.

Enfin, s'il est un dernier élément qui peut permettre à une municipalité ou à une MRC de faire valoir ses arguments lors de l'accompagnement d'un projet qui touche un immeuble patrimonial, c'est la possibilité de soutenir les propriétaires par la prise en charge partielle des surcoûts associés. En effet, si l'ensemble des citoyens bénéficie de la conservation de certains éléments qui sont les témoins oculaires de l'histoire et du développement d'une ville, ancien ou récent, alors il est justifié et recommandable de collectivement en assumer une partie des coûts. On entend trop souvent dire que le patrimoine coûte plus cher et est économiquement moins viable que la construction moderne. C'est méconnaître d'abord les coûts réels d'un projet de démolition et reconstruction, mais surtout, cela revient à dire que la valeur historique, artistique, culturelle ou sociale de ces bâtiments ne rapporte rien à la société.

Finalement, par l'application conjointe de ces différents outils réglementaires que sont les règlements de démolition et d'entretien, les critères normatifs inscrits au règlement de zonage, les règlements discrétionnaires comme les PIIA et un programme de subvention, une municipalité peut s'assurer d'un bon niveau de contrôle afin de conserver, voire d'améliorer, les

immeubles et les ensembles urbains ayant une valeur patrimoniale, tout en conservant une certaine flexibilité dans leur gestion. C'est la quadrature du cercle qu'offre la conjonction de la LPC et de la LAU depuis la modification faite à ces lois le 1<sup>er</sup> avril 2021. Mais ce n'est pas suffisant car, rappelons aussi clairement que possible, tous ces outils ne sont pas des statuts de protection du patrimoine, et ils ne sauraient remplacer, pour les cas qui le demandent, l'emploi de la citation municipale voire du classement. Il reste que la LPC et la LAU peuvent être, en matière de patrimoine bâti, considérées en parallèle, comme offrant des niveaux de protection et d'intervention municipale graduels et modulables selon le type de patrimoine bâti identifié. En d'autres termes, on pourrait considérer que tout élément patrimonial pourrait se voir assujetti minimalement aux règlements relatifs à la démolition et à l'occupation et l'entretien, puis selon ces caractéristiques, à différents règlements (PIIA de bâtiments ou d'ensembles par exemple, avec plus ou moins de types d'interventions et de critères), jusqu'à éventuellement une citation municipale pour les bâtiments et les sites les plus importants. Il reste que cet enchevêtrement législatif et réglementaire demeure complexe à mettre en place et à gérer, puisqu'il n'a pas été pensé en ce sens, et qu'il vaudrait sans doute la peine d'avoir une réflexion plus générale et cohérente à ce sujet.

**Bâtiment du patrimoine moderne, le pavillon d'Hérelle de l'Institut Armand-Frappier**

Crédit photo Mathieu Dormaels





**Marie-Josée Vaillancourt**

Directrice générale adjointe, Entremise

Entrepreneure sociale, elle détient un baccalauréat en histoire de l'art et une maîtrise en urbanisme (M. URB). Elle agit comme directrice générale adjointe pour l'entreprise Entremise où elle met à profit ses compétences en gestion, en communication et développement de partenariats. Marie-Josée est également impliquée à titre d'administratrice auprès d'Héritage Montréal et l'OBNL en habitation Ma Chambre.

# COMMENT INNOVER AFIN DE REVITALISER NOS BÂTIMENTS VACANTS ET NOS QUARTIERS

Par : **MARIE-JOSÉE VAILLANCOURT**, Directrice générale adjointe, Entremise

## L'OCCUPATION TRANSITOIRE OU LA REVITALISATION DES BÂTIMENTS VACANTS

L'occupation transitoire de bâtiments ou la revitalisation des bâtiments existants est une stratégie de développement immobilière qui vise l'occupation rapide et agile d'espaces vacants ou sous-utilisés. C'est une pratique complètement innovante dans le domaine de l'immobilier au Québec, car elle mise sur des améliorations locatives légères et des usages ayant de faibles impacts sur le voisinage.

## COMPLEXITÉ DE LA REQUALIFICATION DE L'EXISTANT

Les règlements d'urbanisme, le Code national du bâtiment du Canada (CNB), le système administratif municipal et les lois en général sont des guides, des lignes de conduite afin de donner un certain cadre à notre « vivre ensemble » et notre façon de développer nos villes et nos villages québécois. Des lignes directrices qui sont difficilement flexibles au Québec et qui ont parfois des impacts néfastes sur nos milieux de vie lorsqu'il s'agit de projet d'occupation transitoire ou de revitalisation de bâtiments existants.

En effet, la requalification des bâtiments existants est probablement le type de projet de développement immobilier le plus complexe à mettre en œuvre. Ces derniers doivent respecter les nouvelles normes du CNB ainsi que de potentielles réglementations et lois nouvelles pouvant engendrer des coûts faramineux au processus de mise aux normes, voire même résulter en la fin d'un projet. C'est d'ailleurs pour cette raison que plusieurs propriétaires et promoteurs vont favoriser l'abandon et la déconstruction d'un bâtiment plutôt que sa requalification.



Escale circulaire

Crédit: Entremise



Pourtant, des entreprises et entrepreneurs tentent tout de même de requalifier certains bâtiments vacants, ce qui est une approche de développement immobilier fort pertinente dans notre contexte actuel, notamment puisque ;

- le réemploi des bâtiments existants réduit considérablement l'impact carbone du développement urbain ;
- la revitalisation de bâtiments existants est une mise en valeur de notre patrimoine bâti et historique.

Il n'en reste pas moins que ce type de projet immobilier est extrêmement complexe et sort souvent des sentiers battus, causé, en grande partie, par l'unicité et la réalité réglementaire contextuelle de chaque municipalité. D'ailleurs, si nous pouvions compter le nombre de projets de requalification qui ont finalement pris fin à cause de la complexité réglementaire, nous en serions malheureusement assez surpris.

Ainsi, il semble pertinent d'insuffler une approche plus ouverte face à l'innovation lors des analyses d'intégration architecturale des bâtiments en processus de requalification sur notre territoire. En effet, il pourrait s'avérer opportun d'être plus flexible quant aux projets de requalification n'ayant pas de modifications et d'impacts majeurs sur le bâtiment et dans les quartiers revitalisés, voire sur les bâtiments destinés à être déconstruits.

## REVITALISATION DE L'ANCIENNE GARE D'AUTO-CARS DE MONTRÉAL

Prenons l'exemple de la mise en œuvre du projet Escale circulaire, projet d'occupation transitoire visant la mise en valeur de l'ancien îlot voyageur d'ici sa déconstruction. Ce dernier a été plus complexe que prévu, notamment parce que les règlements d'urbanisme interdisent la peinture des murs

extérieurs du bâtiment, malgré la proposition d'un design d'embellissement professionnel et réfléchi.

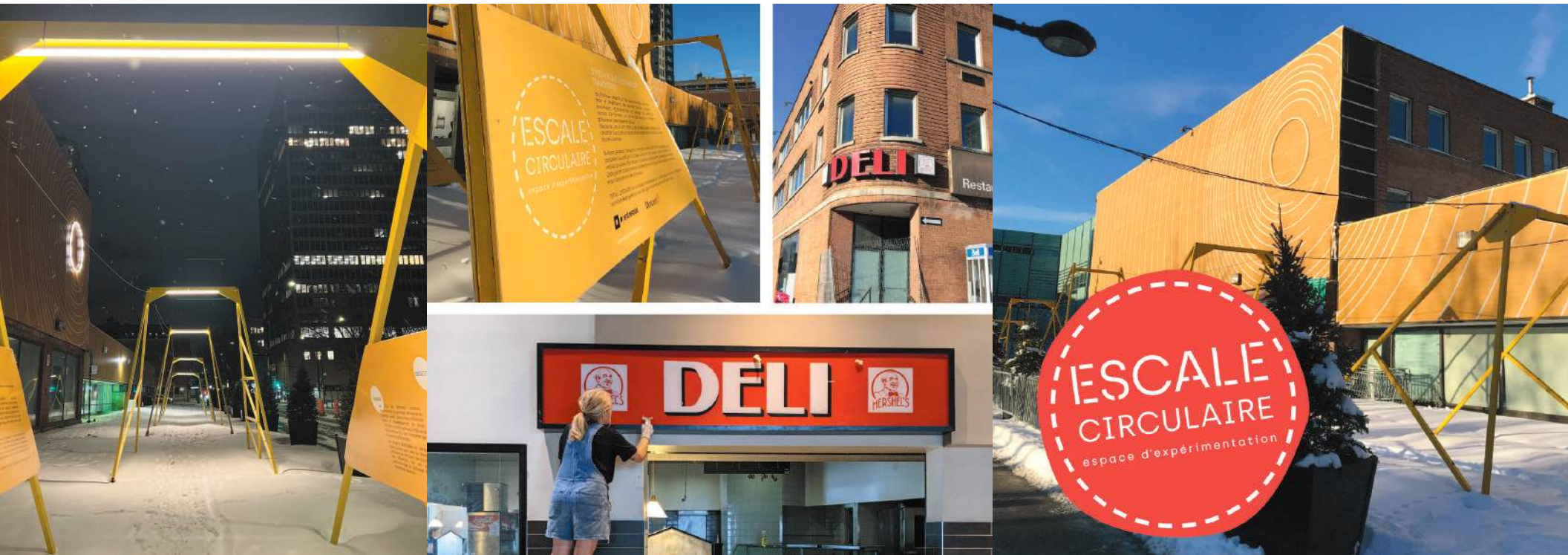
Ainsi, après plusieurs tentatives pour trouver une solution d'embellissement, un filet coloré a été apposé sur le bâtiment. Cela a été le résultat de plusieurs échanges et analyses qui ont permis d'avoir, au final, des murs aux couleurs vives apportant un certain esthétisme sur un bâtiment vétuste en plein centre-ville de Montréal.

Si ce bâtiment est destiné à être déconstruit dans les prochaines années, ne serait-il pas profitable pour les citoyens de permettre son embellissement, et ce, même si la peinture sur briques de couleurs plus flamboyantes des murs extérieurs est interdite dans ce secteur ? Quelle serait la différence entre un mur peint avec des couleurs vives et la création d'une murale artistique ? Lorsque nous sommes dans des situations exceptionnelles, ne serait-ce pas là l'occasion d'innover dans nos façons d'interpréter la réglementation ?

### Escalier circulaire

<https://escalecirculaire.ca/>

Crédit: Entremise



## LE VILLAGE DES ÉCLUSES DE POINTE-DES-CASCADES

On observe encore le même type d'enjeu dans la requalification d'un ensemble de bâtiments à Pointe-des-Cascades : Le Village des Écluses. L'OBNL Rendez-vous développe actuellement ce projet afin de valoriser ce domaine de 9 hectares pour en faire un haut lieu culturel, de rencontre, de loisir et de villégiature. Le processus de requalification de cet ancien site industriel comprenant plusieurs pavillons aux usages multiples tels qu'un théâtre, des espaces

de camping et un accès aux rives fut assez complexe. Des ententes particulières ont dû être mises en place afin d'autoriser l'installation d'une signalétique et des interventions d'embellissement architectural favorisant un esthétisme convivial et identitaire pour le site.

En fin de compte, les interventions étaient réversibles et n'avaient aucun impact néfaste sur le paysage environnant. Comment pourrions-nous réfléchir autrement à nos règlements afin de permettre plus de convivialité et de spontanéité dans le design de nos villes et de nos villages ?

Cela commence d'abord par une ouverture d'esprit quant aux analyses réglementaires, à un changement de posture priorisant la recherche de solutions car, au final, l'important en matière de requalification immobilière et architecturale semble être les objectifs à atteindre et les impacts espérés plutôt qu'une lecture simple de règlements qui peuvent parfois ne plus cadrer dans notre contexte contemporain et nos besoins immédiats. Cette nouvelle lecture est possible. Il ne reste plus qu'à emboîter le pas !

Le Village aux écluses :

<https://www.villagedesecluses.ca/%C3%A0-propos>

Crédit: Entremise



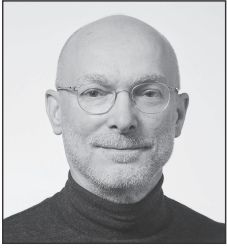
AVANT



PENDANT



APRÈS



**Pierre Corriveau**

est président de l'Ordre des architectes du Québec depuis 2019.

En pratique privée depuis 1982, il est associé fondateur de CGA architectes, bureau qui a réalisé le programme fonctionnel et technique du Musée de l'Holocauste. De 2002 à 2019, il a été membre puis président du Comité Jacques-Viger de la Ville de Montréal. Il a alors pu apprécier le processus de conception du pavillon d'art québécois et canadien du MBAM.

# LE POINT DE VUE D'UN ARCHITECTE : FAIRE ÉVOLUER LA VILLE

Par : **PIERRE CORRIVEAU**, architecte, président de l'Ordre des architectes du Québec

Il n'y a pas de recette établie pour réussir une intégration architecturale. Il y a cependant plusieurs moyens d'y arriver, le but ultime étant d'élaborer une relation cohérente avec ce qui existe déjà et de faire en sorte que le nouveau projet constitue un enrichissement pour son milieu.

On peut chercher à faire écho à des éléments historiques, comme un bâtiment patrimonial ou un événement significatif, ou à des éléments physiques, comme un cours d'eau ou un boisé voisin. On peut aussi tenir compte des formes, de l'échelle ou des matériaux du bâti environnant.

Les architectes vont souvent au-delà du mimétisme en faisant toutes sortes de clins d'œil visant à dynamiser l'expérience d'un lieu. Prenons le projet du futur Musée de l'Holocauste de Montréal, conçu par KPMB et Daoust Lestage Lizotte Stecker Architecture. Pour l'insérer dans la trame emblématique du boulevard Saint-Laurent, les architectes auraient pu se contenter d'évoquer littéralement les murs mitoyens qui rythment l'enfilade des bâtiments voisins. Or, ces murs mitoyens, opaques et matériels par essence, ont ici été remplacés par des vides linéaires qui créent des accents lumineux dans le bâtiment et en façade. On passe ainsi du littéral à l'éloquence.

La relation avec les éléments environnants peut aussi s'exprimer par un contraste, dans la mesure où il est justifié. C'est le cas du pavillon d'art québécois et canadien Claire et Marc Bourgie du Musée des beaux-arts de Montréal (MBAM), conçu par Provencher\_Roy, le long de la rue du Musée. L'ensemble juxtapose le marbre blanc — associé au musée d'origine et utilisé ici d'une manière des plus contemporaines — à la

pierre plus sombre de l'église patrimoniale Erskine and American — le calcaire gris et le grès de Miramichi. Il s'en dégage une tension visuelle tant chromatique que langagière qui capte l'attention, bien que le tout demeure harmonieux grâce à la continuité des lignes entre les deux composantes.

## LES FACTEURS DE SUCCÈS

Outre la vision de l'architecte, le succès de l'intégration architecturale dépend de plusieurs facteurs externes. J'en citerai trois.

Il faut du temps pour étudier le site et les besoins de la communauté, élaborer des propositions et bien les communiquer. Il en faut pour discuter, échanger, effacer et recommencer jusqu'à avoir intégré l'ensemble des contraintes du projet et du site en un tout harmonieux et cohérent.

En outre, le projet doit susciter l'acceptabilité sociale. Il est plus susceptible d'y parvenir si, en plus de répondre aux besoins du client, il offre quelque chose à la communauté dans laquelle il s'insère. En ce sens, les projets qui concourent à un trop grand embourgeoisement sans tenir compte des besoins des populations existantes ne représentent peut-être pas de bons exemples d'intégration, malgré leurs potentielles qualités architecturales.

Enfin, la réglementation municipale doit être suffisamment souple pour permettre à l'architecte d'arrimer le projet à son contexte de manière réfléchie. Un règlement d'intégration architecturale doit être clair quant à ses objectifs et relativement vague quant aux moyens imposés pour les atteindre. En effet, si on prescrit une hauteur trop précise, une densité immuable, un alignement trop strict ou un éventail trop étroit de teintes de revêtements ou de types de fenêtres, la ville risque de se retrouver avec des quartiers certes harmonisés, mais monotones et sans personnalité. Pour que la ville vive et évolue, il faut permettre l'éclosion d'une diversité de solutions d'intégration pertinentes et stimulantes.

Mais le véritable facteur de succès sera toujours notre volonté de bien faire et notre courage de mieux faire.

### Musée de l'Holocauste de Montréal

Image : KPMB + Daoust Lestage Lizotte Stecker Architecture





**Karine Ayotte urb. OUV**

Travaille dans le domaine de l'urbanisme municipal depuis plus de 15 ans. Professionnelle à la Ville de Montréal et ancienne membre du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Laval, son expérience lui permet d'avoir une expertise accrue en matière de réglementation et lui permet de trouver des solutions novatrices en matière d'usage et d'aménagement du territoire.



**Samuel Ferland urb. OUV**

Travaille depuis plus de 12 années dans le domaine municipal, dont quatre à la Ville de Montréal. Il est également chargé de cours à l'UQAM. Ces années d'expérience l'ont amené à travailler avec l'ensemble des outils urbanistiques en vigueur au Québec, tant en planification qu'en réglementation. Sa maîtrise des lois en aménagement et de la réglementation en urbanisme lui confère une polyvalence lui permettant d'offrir un service urbanistique responsable et efficace.

# L'ÉVALUATION QUALITATIVE DES PROJETS EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES « PIIA »

Par : **KARINE AYOTTE**, urb. OUV et **SAMUEL FERLAND**, urb. OUV, Ville de Montréal

**Comment s'assurer que certains projets proposés à la municipalité soient innovants, respectent les objectifs de développement ou tendent vers une transition écologique accrue ? Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) peut être une avenue à considérer pour permettre à une municipalité d'autoriser des projets, dans un secteur donné ou de plus grande envergure, de façon flexible, en permettant une certaine négociation sur certains sujets déjà préétablis au règlement.**

## HISTORIQUE DE LA RÉGLEMENTATION DISCRÉTIONNAIRE

La réglementation discrétionnaire, tel le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), a fait son entrée dans le droit québécois en 1985 dans le but d'ajuster et d'assouplir la rigidité des règlements normatifs contenus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) du Québec adopté en 1979. Ces règlements discrétionnaires ont également donné naissance au comité consultatif d'urbanisme (CCU), le comité aviseur prévu par LAU. Par la même occasion, le conseil municipal est devenu un partenaire et même un juge dans l'analyse des projets qui sont assujettis à la réglementation discrétionnaire.

C'est en 1989 que le législateur québécois a modifié la LAU afin d'y intégrer le pouvoir discrétionnaire permettant aux municipalités du Québec de se doter d'un règlement sur les PIIA.

Les règlements sur les PIIA permettent ainsi à une municipalité d'évaluer, sur la base de critères et d'objectifs, certains projets qui lui sont soumis afin d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale en lien direct avec les particularités urbaines intrinsèques du milieu d'implantation.

## PROCESSUS D'AUTORISATION D'UN PROJET SOUMIS À UN RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permet une évaluation qualitative des projets

soumis au CCU. L'analyse de ces projets, selon des critères préétablis dans le règlement, permet notamment d'assurer une architecture et des aménagements de qualité s'intégrant adéquatement à leur milieu d'insertion. Cette approche d'évaluation qualitative favorise la recherche de solutions novatrices dans un échange ouvert entre le demandeur, faisant la demande de permis, et la municipalité en respectant toutefois les objectifs et critères du règlement.

Le cheminement d'une analyse de projets soumis à un PIIA dépend d'une municipalité à l'autre, mais en général, les plans du demandeur sont analysés par l'équipe de l'urbanisme et des permis de la municipalité et lorsque les plans soumis sont en adéquation avec les critères d'évaluations édictés dans le règlement, les plans sont alors présentés au CCU.

Lors de la séance, les membres du CCU analysent les projets soumis à un PIIA et émettent des avis favorables, avec ou sans conditions, ou défavorables au conseil municipal. L'approbation du projet se fait séance tenante et adopte, par résolution, l'approbation des travaux selon les plans présentés au CCU. La résolution signée par le greffier, l'équipe des permis peut alors délivrer le permis de construction si le projet est conforme au niveau de la réglementation normative et conformément à la résolution et ses conditions s'il y a lieu.

Dans certains arrondissements de la Ville de Montréal, le conseil d'arrondissement délègue la responsabilité d'approuver les projets à la Direction. Cette pratique permet notamment d'accélérer le processus tout en assurant un processus d'analyse rigoureux et prévisible pour le demandeur.



## LES CRITÈRES D'ÉVALUATIONS DANS UN RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Les objectifs et critères sont le noyau du règlement sur les PIIA, ils déterminent l'efficacité du règlement.

Ces objectifs peuvent être divers, mais ils représentent des concepts généraux comme l'intégration, l'harmonie, l'insertion dans son environnement, l'esthétique recherchée, etc.

Les objectifs ne doivent pas rendre les normes des règlements d'urbanisme plus sévères, ils ne doivent pas faire office d'une modification réglementaire déguisée. Néanmoins, ils ne pourront être moins sévères et contourner les objectifs de planification du plan d'urbanisme de la municipalité.

Les critères d'évaluation, quant à eux, permettent d'évaluer en termes clairs si les objectifs sont atteints pour le projet proposé par un demandeur.

Ces critères font généralement référence à la forme, l'apparence, la modulation et l'agencement des matériaux, au style architectural, etc. Ces critères doivent éviter d'être vagues et ambigus. Ils pourront, parfois, inclure des indices quantitatifs.

Les membres du comité doivent analyser le projet en vertu des critères d'analyse du règlement. Le défi pour les membres est de faire abstraction de ses goûts personnels et de faire une analyse définie par les critères du règlement sur les PIIA. De là est l'importance de bien rédiger les critères d'évaluations selon des objectifs bien précis.

Par exemple, si la municipalité, dans son plan d'urbanisme, a des objectifs de transition écologique, le règlement sur les PIIA peut notamment permettre d'atteindre ses objectifs en ajoutant des critères d'évaluations tels que :

- la réutilisation de matériaux d'un ancien bâtiment ;
- l'ajout de critères d'évaluations relatifs au maintien d'une caractéristique architecturale importante.

La municipalité peut également ajouter des critères permettant d'éviter le mimétisme sur un bâtiment patrimonial.

Autre exemple, certaines municipalités utilisent une grille d'analyse comportant une charte de couleurs liée aux critères du règlement. La palette de couleurs permet d'indiquer aux membres quels critères du règlement sont respectés ou non respectés et pour quelles raisons. Cette façon de faire permet d'assurer une analyse plus claire des critères du règlement sur les PIIA. Cette grille est alors remise aux membres du CCU, en amont de la séance du comité, afin que les membres puissent émettre un avis appuyé sur les critères du règlement. Notons toutefois que cette pratique s'applique davantage dans les municipalités ayant un règlement sur les PIIA comportant peu d'articles. En effet, cette grille peut

facilement devenir exhaustive, donc le contexte réglementaire est à considérer avant d'introduire cette pratique.

## CONCLUSION

La clé du succès du Règlement sur PIIA passe par la rédaction de ses objectifs et critères, mais aussi par la façon d'analyser les projets en regard de ses critères. De là l'importance d'intégrer en amont du projet l'analyse par critères des projets soumis à la municipalité et de présenter les projets au CCU en identifiant les critères évalués en regard du projet déposé.

Les critères d'évaluation des projets doivent répondre aux objectifs recherchés par le règlement et c'est dans cette perspective que l'ensemble des parties prenantes doivent baser leur analyse. Le PIIA apporte une souplesse positive à la réglementation normative et permet aux projets immobiliers de mieux s'intégrer au paysage urbain. Le PIIA est un outil efficace visant l'amélioration des milieux bâtis grâce à un esthétisme adapté à son contexte.



Source : Ville de Montréal

<https://montreal.ca/articles/plans-dimplantation-et-dintegration-architecturale-piia-le-plateau-20516>



**Dominic Guimond**

Bachelier en urbanisme de l'UQÀM, Dominic Guimond est urbaniste à la Ville de Drummondville depuis plus de 15 ans.

À titre de chargé de projet à la refonte réglementaire, il analyse, élabore, recommande et assure le suivi des dossiers reliés à la modernisation de la réglementation d'urbanisme actuellement en vigueur.

Au courant des dernières années, il a travaillé activement à l'élaboration de différentes études et plans reliés à la planification et à l'aménagement du territoire : étude bureau, étude de densification, plan directeur de l'affectation commerciale régionale, planification d'un nouveau parc industriel et révision des exigences de stationnement. Il siège également à un comité de circulation.

# LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME ET D'AUTRES DISPOSITIONS (LAU)

## RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MODIFICATIONS DU PROJET DE LOI NO 16

Par : **PAR DOMINIC GUIMOND**, urbaniste, Ville de Drummondville

**En juin dernier, le gouvernement du Québec adoptait sa Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT), un pas important en direction d'un aménagement durable du territoire.**

**La réforme de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) apparaît comme un élément majeur de la mise en œuvre de la PNAAT. C'est dans ce contexte qu'en mars dernier la ministre des Affaires municipales a présenté à l'Assemblée nationale le projet de loi 16 (PL16), soit la Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions.**

**À titre de membres de CCU, nous jugeons pertinent de vous rappeler ici le contenu de la PNAAT et de vous présenter un résumé des modifications suggérées à la LAU.**

### PNAAT

La PNAAT présente les grands principes d'aménagement qui seront mis de l'avant par les modifications prévues à la LAU. Nous sommes toutefois en attente d'un plan de mise en œuvre et des nouvelles orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire.

Principaux constats :

- Un territoire précieux, une architecture distinctive ;
- Une grande conversation nationale ;
- Une vision pour les territoires et l'architecture de demain ;
- Des milieux de vie de qualité complets et durables qui répondent aux besoins de la population ;
- Un aménagement qui préserve et met en valeur les milieux naturels et le territoire agricole ainsi que la lutte contre les changements climatiques ;
- Des communautés dynamiques sur le plan économique et authentiques partout au Québec ;
- Un plus grand souci du territoire et de l'architecture dans l'action publique ;
- Convenir des moyens de mise en œuvre.

Les grandes orientations du gouvernement en matière d'aménagement du territoire se résument comme suit :

- Des milieux de vie de qualité répondant aux besoins de la population ;
- Un aménagement qui préserve et met en valeur les milieux naturels et le territoire agricole ;
- Des communautés dynamiques et authentiques partout au Québec ;
- Un plus grand souci du territoire et de l'architecture dans l'action publique.

Un plan de mise en œuvre pour concrétiser cette vision stratégique se traduisant notamment par la modernisation des pratiques ainsi que l'optimisation des outils de planification et d'urbanisme s'impose donc comme des conditions incontournables à la création de collectivités durables. Les modifications suggérées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme sont un pas dans cette direction.





## PL16

Les principales modifications prévues à la LAU par le projet de loi 16 sont les suivantes :

1. **MODERNISER LA LAU ET LES PLANIFICATIONS TERRITORIALES**

Un système de monitoring, permettant le suivi de l'état de l'aménagement à l'aide d'indicateurs, de cibles et de bilans périodiques, serait mis en place aux niveaux national, régional et métropolitain.

2. **ACCÉLÉRER L'APPLICATION DES ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE SUR LE TERRAIN**

La ministre serait habilitée à demander la modification ou la révision des documents de planification afin qu'ils y soient conformes et ce, dans des délais prescrits.

3. **SIMPLIFIER LES PROCÉDURES EN MISANT SUR LES RÉSULTATS**

La pertinence de réviser un document de planification découlerait désormais d'un bilan quant à l'atteinte des cibles (système de monitoring).

4. **OPTIMISER LE TERRITOIRE URBANISÉ**

Un nouveau pouvoir de zonage incitatif permettrait de négocier une marge excédentaire de développement (ex. : des étages supplémentaires d'un bâtiment) en contrepartie de certains engagements d'intérêt public.

5. **PROTÉGER L'EAU ET LES MILIEUX NATURELS**

Un pouvoir de contrôle temporaire du développement pour des motifs liés à l'approvisionnement en eau potable ou au traitement des eaux usées serait accordé aux municipalités locales.

6. **ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENT**

Exemption de l'approbation référendaire de certaines modifications aux règlements d'urbanisme visant à bonifier la capacité résidentielle des quartiers existants.

7. **PROTÉGER LES BIENS ET LES PERSONNES**

Davantage de connaissances techniques ainsi que la latitude requise pour encadrer ou pour atténuer adéquatement les risques connus.

8. **ALLÉGER LES PROCESSUS DE CONSULTATION PUBLIQUE**

En permettant des modalités de consultation plus flexibles, tant pour les municipalités que pour les citoyennes et citoyens.

9. **FACILITER LES PROJETS D'INTÉRÊT PUBLIC ET RENFORCER L'EXEMPLARITÉ DE L'ÉTAT**

Les ministres et les mandataires de l'État justifient toute modification exigée à un schéma d'aménagement et de développement afin de permettre une intervention gouvernementale sur le territoire, lorsque cette modification serait jugée non conforme aux orientations gouvernementales.



Parmi les nouveautés :

- Le contenu élargi du schéma et du plan d'urbanisme ;
- Des mesures de suivi et de reddition de compte à tous les 5 ans ;
- La portée élargie des programmes de revitalisation et d'acquisition d'immeubles, incluant un programme d'aide financière ;
- L'utilisation du fonds de stationnement pour financer des projets de mobilité durable ;
- La possibilité d'utiliser la contribution à des fins de parcs pour l'acquisition d'une servitude permettant l'accès à l'eau ;
- De nouvelles exceptions pour l'approbation référendaire : équipements collectifs, logements accessoires et augmentation de la densité d'occupation du sol jusqu'à 33 % de sa valeur initiale sur 4 ans ;
- De nouvelles procédures en matière de consultation publique (délai 14 jours, document explicatif, nombre minimal de signatures requis selon la population de la municipalité, production d'un sommaire de la consultation) ;
- Le refus de la MRC de se prononcer sur une modification réglementaire si la municipalité est en défaut de concordance au SADR ;
- Le nouveau pouvoir de zonage incitatif ;
- Des mesures pour assurer la confidentialité de certains renseignements concernant des personnes qui ont besoin de protection.

À noter que des modifications à son contenu pourront être apportées d'ici à son adoption.



**Aménager (ou réaménager) l'espace urbain avec un souci en lien avec la qualité de vie. L'exemple du parc des Générations, à Lac-Mégantic.**

Crédit : Ville de Lac-Mégantic

Pour davantage d'infos :

<https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/depot-du-projet-de-loi-16-renouveler-le-regime-damenagement-du-territoire-pour-repondre-aux-besoins-des-quebecoises-et-des-quebecois-46450>

<https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-16-43-1.html>

<https://www.quebec.ca/gouvernement/politiques-orientations/architecture-amenagement-territoire>

# | L'AIDE-MÉMOIRE :

Cet aide-mémoire veut, à la suite de votre lecture, remettre en contexte les connaissances apprises et comment il est possible de mettre en pratique ces dernières.

## LE DESIGN URBAIN À MONTRÉAL DE 1956 À NOS JOURS : DE LA RUPTURE À L'INTÉGRATION

Les pratiques de design urbain de la Ville de Montréal ont évolué au cours des soixante dernières années. Par essais-erreurs, il en est conclu que la connaissance de la forme urbaine, caractérisée par, entre autres, la densité et le cadre bâti, est nécessaire afin d'avoir des projets pérennes.

Il ne faut donc pas uniquement baser un projet sur une idéologie et une volonté sans analyser son insertion dans l'architecture actuelle, mais plutôt en prenant compte de ses éléments existants sur le territoire, ainsi que de son historique dans son ensemble.

## L'ÉVALUATION QUALITATIVE DES PROJETS EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES « PIIA »

Du point de vue de l'urbanisme, le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un outil permettant d'autoriser des projets de façon flexible sur un secteur donné selon certains critères pouvant être négociés. Le rôle du CCU, entre autres, est d'analyser les demandes de PIIA.

Le PIIA possède :

- Des objectifs en accord avec le plan d'urbanisme;
- Des critères d'évaluation pouvant être de nature qualitative ou quantitative.

Concrètement, des critères qualitatifs pourraient être la conservation des qualités particulières d'une construction ou les fondements historiques des modifications proposées d'une construction. Des critères quantitatifs pourraient être la restriction du nombre de portes et de fenêtres ou même un nombre maximal de couleurs différentes sur le bâtiment.

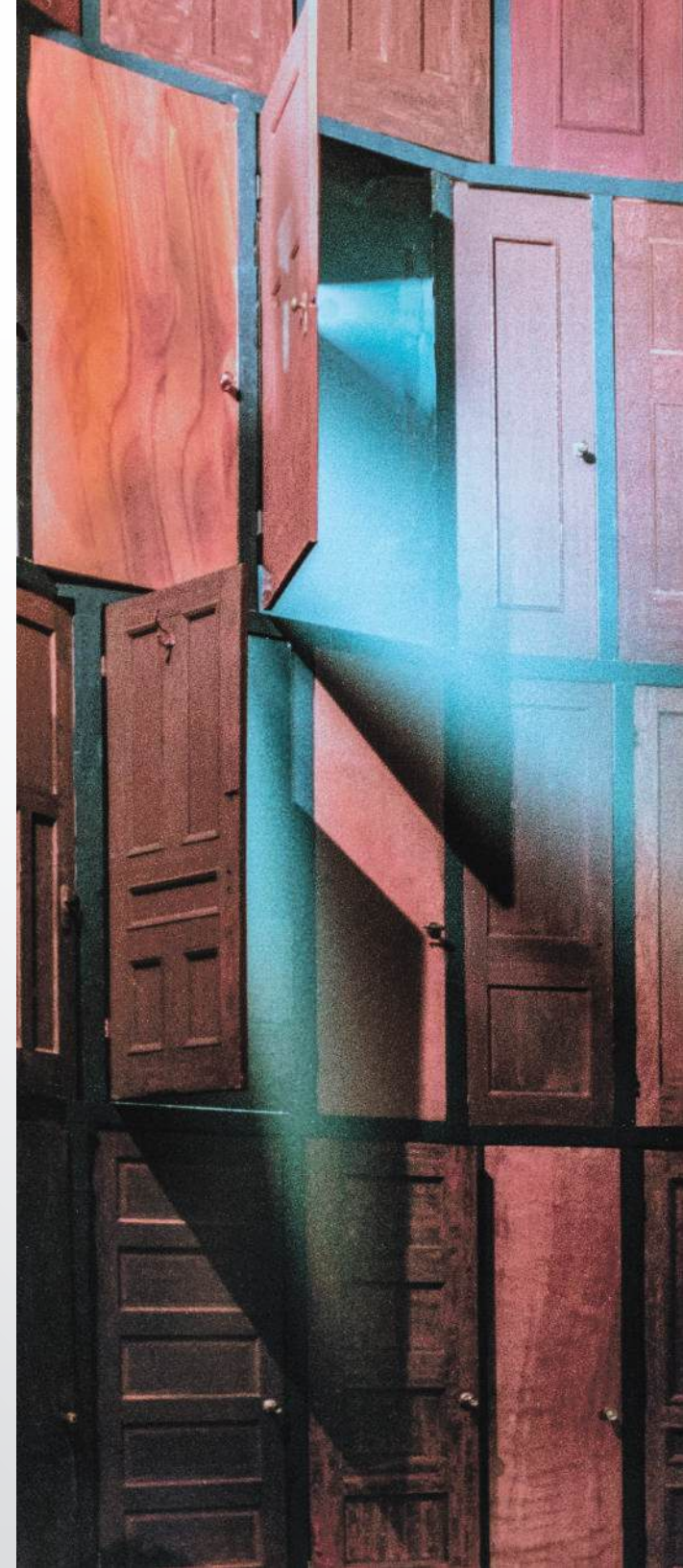
Il est très pertinent pour les membres de CCU de réaliser en amont une grille d'analyse liée aux critères du règlement, afin de faciliter l'analyse et d'émettre un avis appuyé sur cesdits critères.

## INTÉGRATION ARCHITECTURALE : LA DÉLICATE QUESTION DE LA « GESTION DU VISIBLE »

Malgré que l'intégration architecturale soit encadrée par de la réglementation, il ne faut pas oublier que tout programme d'architecture recherche l'expression de la créativité et de l'originalité qui fait sa force esthétique.

L'intégration architecturale implique donc une harmonisation, mais non aux dépens de l'expression architecturale, au risque d'avoir de la répétitivité dans un milieu.

Que l'esthétique des villes provienne de son histoire ou de la rivalité d'attraction dans les plus récentes municipalités, il faut se demander si l'uniformité est réellement ce qui est recherché.



## LE POINT DE VUE D'UN ARCHITECTE : FAIRE ÉVOLUER LA VILLE

Du point de vue de l'architecte, la réussite d'une intégration architecturale passe par la nécessité d'une relation cohérente avec ce qui existe déjà et que le nouveau projet constitue un enrichissement pour son milieu.

Les facteurs de succès sont nombreux pour la réussite de l'exercice, mais outre les critères qu'analysent les membres de CCU dans le cadre du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, d'autres peuvent être nommés.

- L'étude du site et des besoins de la communauté réceptrice ;
- Le projet suscite l'acceptabilité sociale du milieu ;
- Une réglementation municipale souple afin de bien arrimer un projet à son contexte.

## COMMENT INNOVER AFIN DE REVITALISER NOS BÂTIMENTS VACANTS ET NOS QUARTIERS

Les règlements d'urbanisme, le Code national du bâtiment du Canada (CNB), le système administratif municipal et les lois en général peuvent rendre complexe la requalification des bâtiments existants au profit de la démolition et de la reconstruction complète. Pourtant, la requalification porte de nombreux avantages comme une réduction de l'impact carbone du développement urbain et la revitalisation de bâtiments existants.

Ainsi, au niveau des municipalités, la flexibilité de celles-ci envers les promoteurs est de mise lors de projets, entre autre, n'ayant pas d'impacts majeurs sur le bâtiment. De ce point de vue, l'intégration architecturale n'est donc pas un frein à la requalification et pourrait alors profiter aux stratégies de développement immobilier prônant l'occupation transitoire de bâtiments ou la revitalisation de ces derniers.

## INTÉGRATION ARCHITECTURALE — ENTRE LA RÈGLE, L'ÉCODESIGN ET LE VRAI BEL OUVRAGE

L'intégration architecturale implique beaucoup de questionnements aux acteurs ayant la responsabilité de la mettre en œuvre et, ou, de l'analyser.

Il peut alors être pertinent de faire l'identification de valeurs et d'outils afin de se prévaloir d'une méthode multidisciplinaire lorsque les acteurs, dont les membres de CCU, font face à une évaluation de projet. Les exigences réglementaires ne suffiront pas pour réussir les projets d'insertions, d'adaptations, de requalifications ou d'agrandissements des bâtiments ou des ensembles patrimoniaux.

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI DANS LES MUNICIPALITÉS : UN ENCHEVÊTREMENT RÉGLEMENTAIRE COMPLEXE

Le PIIA a une forte valeur ajoutée afin de protéger le patrimoine dit « moins exceptionnel ». Il est, par contre, important que le règlement indique que les travaux assujettis et les critères soient définis soigneusement selon les caractéristiques patrimoniales à protéger.

En tant que municipalité, une application conjointe des différents outils réglementaires que sont les règlements de démolition et d'entretien, les critères normatifs inscrits au règlement de zonage, les règlements discrétionnaires, comme les PIIA et un programme de subvention, peut assurer un bon niveau de contrôle afin de conserver, voire d'améliorer, les immeubles et les ensembles urbains ayant une valeur patrimoniale, tout en conservant une certaine flexibilité dans leur gestion.



## BRIGITTE VILLENEUVE



Dans chaque édition de notre revue, nous souhaitons vous faire découvrir un membre du conseil d'administration ou un membre de CCU. Pour cette édition, nous vous proposons un entretien avec Madame **Brigitte Villeneuve**.

### I VILLENEUVE ET VIEUX TERREBONNE !

C'est en 2017 que j'entends le nom de Brigitte Villeneuve pour la première fois. Elle était alors conseillère municipale et membre du CCU de la ville de Terrebonne. Depuis déjà quelques années, elle participait avec enthousiasme aux formations de l'Association québécoise d'urbanisme qui se sont tenues dans différentes municipalités : Sutton, Nicolet, Saint-Jean, Trois-Rivières, Joliette, etc., pour en nommer quelques-unes. Elle avait à cœur de parfaire ses connaissances en urbanisme pour mieux contribuer aux efforts d'aménagement de sa municipalité.

Pour elle, il était important non seulement d'assister aux formations de l'AQU, mais aussi de découvrir de nouvelles municipalités. Elle arrivait dans la ville qui nous accueillait, la veille ou l'avant-veille de nos journées de formations, pour mieux constater de visu les réalisations locales en matière d'aménagement du territoire. Mais accueillante comme pas une, il lui était aussi impérieux de nous faire découvrir Terrebonne. Sa municipalité dont elle est très fière, c'est le moins que l'on puisse dire.

Au moment où nous recueillons les commentaires, à la fin de chacune de nos formations, Brigitte nous invitait à nous intéresser à Terrebonne et à y organiser une formation. Cette ville, en voie d'épanouissement, fertile et complexe en matière d'aménagement du territoire (TOD, projet *Urba nova*, Vieux Terrebonne, urbanisme durable, etc.). Pour Brigitte, il y a beaucoup à apprendre de l'expérience de Terrebonne.

Et puis il y a eu la pandémie. L'AQU a dû interrompre ses formations en *présentiel* et adopter de nouvelles modalités pour continuer à honorer sa mission de diffuseur du savoir-faire en urbanisme. Vingt-cinq webinaires par zoom ont été suivis par plus de 700 participants différents en date d'avril 2023.

L'AQU s'est adaptée et composera dorénavant avec la nouvelle formule et la précédente : par Internet et en coprésence à proximité les uns des autres.

La ville de Terrebonne célèbre cette année son 350<sup>e</sup> anniversaire. Dans ce contexte, l'AQU a l'honneur d'être accueillie par cette municipalité pour y tenir le 9 septembre prochain sa première journée de formation postpandémie en présentiel : *les CCU nouveaux partenaires de la transition écologique* (6 présentations/ateliers, etc.). Merci Terrebonne.

Cette journée de formation sera précédée, la veille, d'une visite guidée de plusieurs points d'intérêt d'aménagement sur ce territoire. Pour ceux et celles qui auront la chance de pouvoir se libérer les 8 et 9 septembre, vous pourrez, en vous rendant sur le site de l'AQU, prendre connaissance du programme détaillé de ces 2 journées d'activités, de découvertes et de formations.

Robert Chicoine et Éliane Lessard, respectivement **Directeur général adjoint, développement et aménagement du territoire et Directrice de l'urbanisme durable**, sont à la barre pour la réalisation de cette formation à Terrebonne.

Depuis ses premières invitations à venir à Terrebonne, Brigitte n'a pas chômé. Elle a fondé des OBNL et a été élue au conseil d'administration de l'AQU en 2018. Et voilà qu'à la veille de l'automne 2023, l'Association québécoise d'urbanisme sera à Terrebonne. Madame Villeneuve est à l'origine de cet événement et a su réunir les conditions essentielles à son organisation. Vous serez à même de constater qu'elle ne baisse pas la garde et qu'elle *assure* quand elle s'engage.

Merci Brigitte.

Yves Racicot  
Président de l'Association québécoise d'urbanisme.





## LES LEÇONS DE L'AFFAIRE STINSON

Par : **ME PIERRE LAURIN**, Tremblay Bois, avocats S.E. N.C. R. L.

Le 7 mars dernier, la Cour d'appel du Québec a rendu un jugement fort attendu dans l'affaire *Ville de Gatineau c. Stinson*.

Les faits à l'origine de cette affaire sont les suivants.

En 2012, M. Molla acquit un terrain en bordure de la rivière des Outaouais. En mai 2013, il obtint un permis de construction pour une maison d'un gabarit beaucoup plus imposant que celui des maisons voisines, qui avaient été construites plusieurs années auparavant. La Cour souligne que « *l'ensemble de ses caractéristiques font en sorte que la maison se marie difficilement avec les autres maisons du quartier.* »

Les travaux de construction débutèrent en juin 2013. Des voisins ne tardèrent pas à communiquer avec la Ville afin de faire part de leur inquiétude concernant principalement la volumétrie de la future résidence.

En septembre 2013, des fonctionnaires municipaux réalisèrent qu'une erreur avait été commise quant au calcul de la marge de recul. La grille des spécifications applicable à la zone concernée prévoyait une marge de 7 m. Toutefois, le fonctionnaire responsable de la délivrance du permis avait omis de considérer une règle d'insertion également prévue au règlement : la marge devait être ajustée en fonction de la distance entre les

maisons voisines et la ligne avant de leur terrain respectif. En conséquence, la marge de recul applicable devait être augmentée à 15,67 m. Or, la construction avait débuté en appliquant une marge de 7 m!

Les fonctionnaires rassurèrent le propriétaire, M. Molla. Celui-ci avait déjà investi entre 400 000 \$ et 450 000 \$ dans la construction. Ils lui dirent qu'une demande de dérogation mineure serait soumise au conseil municipal afin de régulariser la situation.

La Ville décida de ne pas ordonner l'arrêt des travaux pendant le processus de demande de dérogation.

Des élections municipales eurent toutefois lieu en novembre 2013. Alors qu'initialement les fonctionnaires avaient estimé que le conseil acquiescerait aisément à la demande de dérogation, les nouveaux élus n'entendaient pas prendre ce dossier à la légère. La décision du conseil fut donc repoussée et, durant l'hiver et le printemps 2014, la demande fut discutée aussi bien au sein de l'administration municipale qu'avec les citoyens.

Entre-temps, M. Molla emménagea dans sa résidence vers la fin du mois de février 2014.

Finalement, le 8 juillet 2014, le conseil municipal adopta à la majorité une résolution approuvant la dérogation mineure. Insatisfaits, des voisins

demandèrent alors à la Cour supérieure d'annuler la résolution et d'ordonner la démolition de la maison. La Cour leur donna raison, mais la Ville porta le jugement en appel. La Cour d'appel infirma le jugement de première instance et confirma la validité de la dérogation mineure. Ce jugement était attendu dans le milieu de l'urbanisme en raison de la sévérité de l'ordre de démolition. Il faut dire que le propriétaire avait affirmé que la construction de la résidence avait coûté 3 000 000 \$.

Il est facile de conclure hâtivement que la Cour d'appel a balayé les arguments des propriétaires voisins afin d'éviter à M. Molla les conséquences catastrophiques de la démolition de sa maison. Le jugement est toutefois fouillé et comporte plusieurs leçons qu'il faut retenir :

- 1) Il est possible de corriger, au moyen d'une dérogation mineure, une erreur commise lors de la délivrance d'un permis de construction. C'est la première fois, à notre connaissance, que la Cour d'appel confirme la validité d'une dérogation accordée dans de telles circonstances. Bien entendu, la municipalité doit être en mesure de démontrer que les critères d'appréciation d'une demande de dérogation ont été évalués objectivement. En d'autres termes, qu'il ne s'agit pas d'une décision de complaisance ayant pour but d'éviter que la

1. 2023 QCCA 306.  
2. Par. 10.

3. La Cour d'appel est le plus haut tribunal au Québec. La Cour supérieure avait approuvé une dérogation mineure octroyée dans ces circonstances : *Gaudreau c. Élevages Cat-Lau* 20023 CanLII 4403 (QCCS).

- délivrance erronée d'un permis engage la responsabilité de la municipalité ;
- 2) Le tribunal à qui on demande d'annuler une résolution autorisant une dérogation mineure doit avoir à l'esprit que le législateur a confié aux élus municipaux — et non aux juges — la responsabilité d'évaluer les critères d'octroi à la lumière des faits propres à chaque dossier. Dans l'affaire *Stinson*, comme nous l'avons vu, les autorités municipales se sont penchées pendant plusieurs mois sur la demande avant que le conseil prenne une décision ;
  - 3) La Cour reprend les principes qu'elle avait développés dans l'affaire *Municipalité de Saint-Elzéar c. Bolduc*, notamment qu'une demande de dérogation mineure requiert une approche qualitative et non quantitative et que chaque cas doit être examiné à la lumière des circonstances qui lui sont propres. Cette approche s'applique notamment à la détermination du caractère — mineur ou majeur — de la dérogation demandée ;
  - 4) En vertu de l'article 145.4 LAU, une dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande. La Cour écarte donc l'analyse du juge de première instance qui s'était demandé si la dérogation mineure avait pour effet de causer un tel préjudice. Puisqu'entre 400 000 \$ et 450 000 \$ de travaux avaient été réalisés lorsque l'erreur fut constatée, il était clair que l'application de la norme d'insertion était susceptible de causer un préjudice sérieux à M. Molla ;

- 5) L'article 145.4 LAU mentionne également qu'une dérogation ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. Encore là, c'est au conseil municipal que le législateur a confié la responsabilité d'évaluer si ce critère est satisfait. Par ailleurs, la démonstration qu'un voisin subit un préjudice découlant de l'octroi d'une dérogation ne mène pas nécessairement à la conclusion que la demande doit être rejetée. Seul un inconvénient anormal pourrait être considéré comme portant atteinte à la jouissance du droit de propriété ;
- 6) Comme toujours, les faits sont d'une importance capitale. En l'espèce, la preuve a révélé que les voisins se plaignaient des nombreux désagréments que la nouvelle maison leur cause. Toutefois, un seul de ces désagréments — plutôt faible par ailleurs — pouvait être attribué à l'erreur relative à la marge de recul. En somme, le préjudice causé aux voisins « *portait en très grande partie sur des éléments étrangers à l'empiétement de la cour avant* » ;
- 7) Compte tenu des plaintes des voisins voulant que l'architecture et la volumétrie de la nouvelle maison n'étaient pas harmonisées avec celles de ces voisins, il faut croire qu'aucun règlement sur les PIIA n'était applicable en l'espèce. Manifestement, cette affaire démontre les vertus d'un tel règlement, surtout lorsque l'environnement naturel, telles les rives d'un cours d'eau, incite à accorder une importance particulière à la qualité architecturale des constructions ;

- 8) Le Règlement de zonage est inévitablement le plus volumineux du corpus réglementaire d'une municipalité. Cette triste histoire — pour tous les citoyens concernés — a commencé par une erreur humaine commise lors de l'étude de la demande de permis de construction. Elle nous rappelle l'importance que chaque municipalité doit consacrer à la formation et à l'encadrement des fonctionnaires qui ont la lourde responsabilité d'analyser les demandes de permis de construction. Les autorités municipales doivent être conscientes de cette responsabilité et ne pas hésiter à consacrer les ressources appropriées afin que ces fonctionnaires s'acquittent de leur tâche avec compétence.

M<sup>e</sup> Pierre Laurin  
Tremblay Bois, avocats S.E. N. C. R. L.



La marge de recul applicable devait être augmentée à 15,67 m.  
Or, la construction avait débuté en appliquant une marge de 7 m

Crédit pour l'image: Google Earth

4. Par. 65.

5. Par. 95, 96, 98 et 127.

6. 2021 QCCA 19, par. 23.

7. Par. 113.

8. Par. 46, 47 et 48.

9. Par. 125.

10. Par. 123.

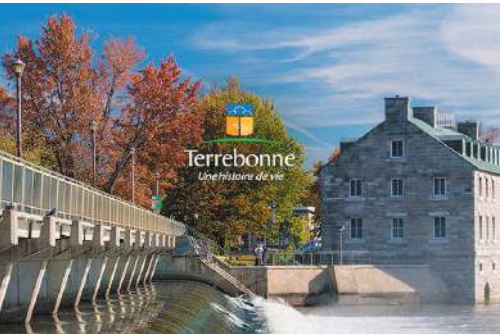
# COLLOQUE

**8-9 SEPTEMBRE 2023 TERREBONNE**

## **Les CCU, partenaires de la transition écologique**

Nos retrouvailles à Terrebonne pour notre premier colloque postpandémique en présentiel commencent à prendre forme !

Voici un aperçu de nos conférenciers :



**Me Marc-André LeChasseur** pratique le droit municipal et le droit public chez Bélanger Sauvé. Il est depuis 2004 professeur adjoint à l'École d'urbanisme de l'Université McGill où il enseigne à la maîtrise le droit de l'urbanisme québécois et ontarien. Il figure parmi la liste des avocats canadiens les plus recommandés de LEXPERT en droit public et parmi les 500 Best Lawyers in Canada du magazine Canadian Lawyer.

**Éliane Lessard**, urbaniste, directrice de l'urbanisme durable, Ville de Terrebonne.

Éliane Lessard est urbaniste, titulaire DEC en architecture et d'un baccalauréat en urbanisme. Elle possède plus de 13 ans d'expérience en aménagement du territoire, dont 10 ans dans le milieu municipal et 3 ans dans le domaine privé. Elle est à l'emploi de la Ville de Terrebonne depuis janvier 2016.



**Robert Chicoine**, urbaniste, directeur général adjoint, développement et aménagement du territoire, Ville de Terrebonne.

Robert Chicoine détient 36 années d'expérience en gestion et aménagement du territoire, dont 16 ans au sein de municipalités et 20 ans à titre de consultant privé. Il a été président de l'ordre des urbanistes du Québec de 2006 à 2012 et représentant canadien au sein du conseil d'administration de la Fédération Internationale pour l'Habitation, l'Urbanisme et l'Aménagement du territoire FIHUT/ IFHP de 2014 à 2017.

**Mahotia Gauthier**, chef de section environnement et transition écologique, bureau de l'environnement et de la transition écologique, Ville de Terrebonne

Titulaire d'un baccalauréat en sciences et d'un diplôme d'études supérieures en environnement et prévention, elle œuvre dans le domaine de l'environnement depuis 15 ans. Elle a travaillé au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs durant 6 ans avant d'entrer à la Ville de Terrebonne où elle travaille depuis 9 ans.



**Pierre-Olivier Robitaille**, agent de projet, l'Atelier Urbain. Pierre-Olivier a travaillé sur de nombreux projets de planification à différentes échelles et pour lesquels il a été appelé à explorer et rassembler les pratiques innovantes en matière de développement urbain et de densification. Il a notamment participé à la production de plan d'urbanisme, refontes réglementaires et règlements discrétionnaires qui avaient tous pour objectifs d'encadrer la croissance de la ville sur elle-même en s'inspirant des meilleures pratiques.

**D'autres viendront s'ajouter, restez à l'affut sur nos différentes plateformes !**