



ASSOCIATION QUÉBÉCOISE D'URBANISME

| Vol. 44-2 août 2024 |

REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME

www.aqu.qc.ca  

OU POURRONS-NOUS
habiter?

A L'ORDRE DU JOUR

UN TOIT POUR TOUS! OUI, MAIS COMMENT ?

WWW.AQU.QC.CA

Présente depuis quelques années bien que le phénomène soit encore plus criant ces derniers temps, la crise du logement se caractérise par une pénurie d'habitations abordables, une augmentation rapide des prix des loyers et de celui des maisons, et des difficultés d'accès à un logement décent pour divers groupes de la société, notamment les personnes démunies, les travailleuses et travailleurs à statut précaire, les jeunes familles et les membres des communautés autochtones.

Autre facette de la crise : la récente flambée des prix de l'immobilier. Celle-ci rend plus difficile l'accès à la propriété pour les jeunes ménages. Le ratio entre le revenu disponible et le prix moyen des maisons s'est transformé de telle façon que l'accès à la propriété est plus difficile, ce qui incite bien des jeunes à demeurer locataires, accentuant ainsi la rareté des appartements.

Ancienne organisatrice communautaire au Comité logement Rive-Sud, Aïssatou Baldé rappelle qu'il est crucial de travailler à des solutions pour garantir l'accès au logement pour tous, et surtout, de garantir et de renforcer les dispositifs existants en matière de droit des locataires. Il faut le rappeler, le droit au logement est avant tout un droit fondamental.

Le logement ne doit pas être considéré comme un simple bien économique, mais plutôt comme une condition de base pour l'épanouissement humain. Ce n'est ni une marchandise ni un privilège. Ainsi, à l'ère de grands enjeux tels que le changement climatique et l'augmentation de la population mondiale, il nous faut rectifier la donne et assurer une vision morale du droit au logement pour tous (*Le Devoir*, 27 juin 2023).

Même écho du côté de Claude Pinard, président directeur général de Centraide du grand Montréal, qui, dans une lettre adressée à la ministre responsable de l'habitation, manifeste que pour s'attaquer à cet enjeu qu'est la crise du logement, tout le monde devra adopter une posture de collaboration, laisser ses intérêts corporatistes au vestiaire et travailler au bénéfice du bien commun.

Or, quelles sont les stratégies et les approches susceptibles d'être mises en place par une municipalité pour rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande en matière d'habitat ?

Soucieux d'aider les municipalités, le gouvernement du Québec a adopté une série de lois telles que le PL-16, le PL-31 et le PL-39. S'ajoutent à ces nouveaux pouvoirs des approches telles que l'encadrement du

développement afin de freiner l'étalement urbain, la densification du territoire et la création de milieux de vie intéressants.

C'est donc sous le thème de l'habitat que nous vous proposons cette seconde édition de la Revue québécoise d'urbanisme, édition au sein de laquelle vous trouverez des articles en lien avec le droit de préemption, les unités d'habitation accessoires, la protection des immeubles patrimoniaux et le maintien des aînés dans leur milieu de vie.

COLLOQUE DE L'AUTOMNE

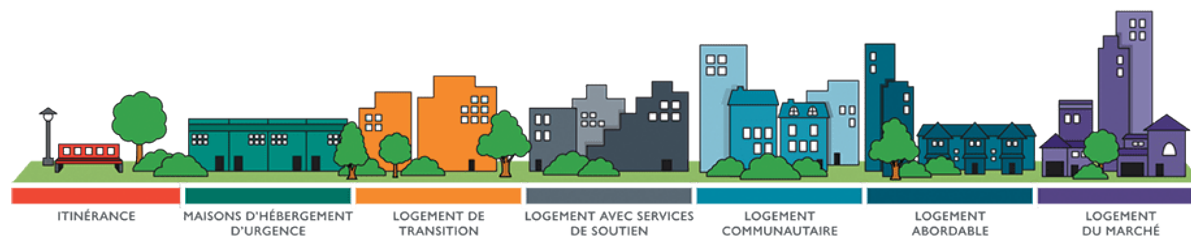
L'AQU est heureuse de vous convier à son prochain colloque qui se déroulera à Drummondville en septembre. Vous trouverez dans cette édition tous les détails en lien avec cette activité de formation. Nous vous attendons en grand nombre puisqu'il s'agit d'une occasion pour parfaire vos connaissances à titre de membres d'un CCU ou d'améliorer votre réseau de contacts.

Ce colloque sera suivi de l'assemblée générale annuelle, moment important pour l'Association puisque ce sera l'heure de vous présenter notre bilan annuel et de procéder à l'élection de nouveaux membres au sein du conseil d'administration. Si jamais vous êtes intéressé à vous joindre à l'équipe, n'hésitez pas à nous interpeller pour obtenir plus d'information à ce sujet. Les seuls prérequis sont ceux d'être membre de l'Association et de vouloir participer aux diverses activités favorisant la mise en valeur du territoire et l'amélioration des connaissances des membres de CCU.

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

Le comité éditorial de la Revue

LE CONTINUUM DU LOGEMENT



Crédit : Société canadienne d'hypothèques et de logement

| Vol. 44-2 août 2024 |

4

DES CLÉS POUR MIEUX AMÉNAGER LES VILLES

Par : Gérard Beaudet

6

CRISE DU LOGEMENT : OÙ VOULONS-NOUS VIVRE ?

Par : Pierre Corriveau

8

LE DROIT DE PRÉEMPTION : UN NOUVEL OUTIL

Par : Audrey St-James

10

GUIDE SUR LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES (UHA)

Par : Arpent

12

LES ANNEXES RÉSIDENTIELLES : UNE NOUVELLE FORME D'HABITATION SOURCE DE REVENUS ET DE DENSIFICATION

Par : Lydia Paradis Bolduc et Paola Duchaine

18

LA VILLE DE CHAMBLY FAVORISE LE DÉVELOPPEMENT D'UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES

Par : Ville de Chambly

19

SAVOIR SI UN IMMEUBLE EST PROTÉGÉ, INVENTORIÉ OU ANCIEN

Par : Gouvernement du Québec

20

ARCHITECTURE ET PATRIMOINE : QUAND LES PROPRIÉTAIRES FONT FACE À UN PIIA

Par : Alexandre Thériault-Marois

22

MAINTIEN DES ÂÎNÉS DANS LEUR MILIEU DE VIE

Par : Alejandra de la Cruz Boulianne

26

CHRONIQUE JURIDIQUE : LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (« PPCMOI »)

Par : Pierre Laurin

f
in

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

La REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME est publiée périodiquement par l'Association québécoise d'urbanisme à l'intention de ses membres, des municipalités, des professionnels, des étudiants et de tout citoyen intéressés 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
Ex-membre d'un CCU

VICE-PRÉSIDENT
Patrice Furlan
Urbaniste et
Chef de division urbanisme,
Ville de Drummondville

TRÉSORIER
Jean-Luc Julien
Membre du CCU,
Ville de Terrebonne

SECRÉTAIRE
Chloe Hutchison
Architecte et Mairesse,
Ville de Hudson

ADMINISTRATEURS

Brigitte Villeneuve
Membre du CCU,
Ville de Terrebonne

Stéphane Bertrand
Conseiller municipal,
Ville de Blainville

Me Pierre Laurin
Avocat municipal,
Tremblay-Bois

Me Julien Merleau-Bourassa
Avocat,
Dunton Rainville

Michèle Bérubé
Urbaniste,
Municipalité
de Saint-Roch-de-Richelieu

COMITÉ DE RÉDACTION
Patrice Furlan

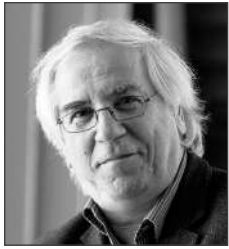
DIRECTION ARTISTIQUE ET
PAGE COUVERTURE
Yves Racicot
Crédit photo : Yves Racicot

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



Gérard Beaudet

Gérard Beaudet est urbaniste émérite et professeur titulaire à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'UdeM. En 2021, il a reçu le prix Ernest-Cormier, la plus haute distinction attribuée par le gouvernement du Québec pour souligner une contribution remarquable aux domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'architecture ou du design québécois. Paru en 2023 aux éditions MultiMondes, *Un Québec urbain en mutation* est son plus récent ouvrage.

Cet article a été publié dans le numéro de mars 2024 de *L'actualité*, sous le titre «*Dessine-moi une ville*».

DES CLÉS POUR MIEUX AMÉNAGER LES VILLES

Par : **GÉRARD BEAUDET**, professeur à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal

Le Québec est mûr pour une révolution de l'aménagement de son territoire, selon l'urbaniste Gérard Beaudet, auteur d'*Un Québec urbain en mutation*.

Sur le papier, les gouvernements sont bien équipés pour régler les problèmes liés au développement du territoire, telle la crise du logement et l'étalement urbain, juge Gérard Beaudet, professeur depuis 35 ans à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal et codirecteur de l'Observatoire de la mobilité durable. Son plus récent livre, *Un Québec urbain en mutation* (Éditions MultiMondes), donne d'ailleurs des clés pour affronter les défis actuels, en puisant, entre autres, dans ceux du passé. Mais il faut pour cela que les autorités sortent de leur léthargie, exhorte le chercheur.

LE QUÉBEC A ÉTÉ L'UN DES DERNIERS ENDROITS EN AMÉRIQUE DU NORD À ADOPTER UNE LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME, EN 1979 — AU MOINS 50 ANS APRÈS LES AUTRES, NOTAMMENT PARCE QU'ÀUX YEUX DU CLERGÉ, LES VILLES ÉTAIENT L'INCARNATION DU DIABLE. A-T-ON PAYÉ LE PRIX DE CE RETARD ?

Les dérapages en urbanisme ont été nombreux. Par exemple, des règlements auraient permis d'endiguer plus tôt les graves problèmes d'insalubrité qui sévissaient en milieu urbain lorsque l'industrialisation s'est accélérée au Québec, à la fin du XIXe siècle. L'absence d'égouts et d'aqueducs et le surpeuplement des logements de fortune produisaient des conditions de vie épouvantables. En 1870, Montréal était l'une des villes les plus mortifères de la planète. Les épidémies de choléra, de typhus et de tuberculose s'y succédaient, et le taux de mortalité infantile était catastrophique dans les années 1920. Pourtant, des solutions étaient déjà mises en œuvre dans plusieurs provinces canadiennes et États américains, comme éloigner les résidences des quartiers industriels. Mais au Québec, la résistance du gouvernement de Maurice Duplessis aux interventions publiques a fait que des îlots d'insalubrité existaient encore après la Deuxième Guerre mondiale, à l'époque où une crise du logement majeure frappait la province.

«**Il faut des instances municipales sensibles au bien commun, qui décident d'assumer leur vision avec cohérence sans faire le jeu des promoteurs.**»

LE PAYS DOIT À NOUVEAU FAIRE FACE À CE PROBLÈME — IL FAUDRAIT AU MOINS 860 000 LOGEMENTS DE PLUS D'ICI 2030 AU QUÉBEC. QUELLES LEÇONS DU PASSÉ POURRAIENT ÊTRE UTILES AUJOURD'HUI ?

Aucun pays n'a jamais réussi à résoudre une crise du logement sans que l'État intervienne. Dans les années 1940, le gouvernement canadien a financé la construction de maisonnettes pour loger les employés des usines d'armement — ce qui a donné naissance au quartier Norvick, dans Saint-Laurent, à Montréal —, ainsi que celle des «maisons de vétérans» pour les soldats qui revenaient du front. La province a aussi soutenu des logements sociaux, des coopératives d'habitation et des HLM, telles les Habitations Jeanne-Mance, au centre-ville de Montréal. Il serait naïf de croire, à l'instar du gouvernement actuel, que le marché immobilier va régler à lui seul la pénurie ; on a besoin de mesures de soutien étatiques pour donner un toit aux gens moins favorisés, qui n'intéressent pas les promoteurs.



Bâtiments résidentiels à Trois-Rivières

Crédit : Patrice Furlan

LA DENSIFICATION EST SOUVENT ÉVOQUÉE COMME REMÈDE À LA CRISE DU LOGEMENT. ÇA PERMETTRAIT AUSSI DE CONTENIR L'ÉTALEMENT SUR LE TERRITOIRE, UN PHÉNOMÈNE QUI NUIT À LA BIODIVERSITÉ. QU'EN PENSEZ-VOUS ?

C'est la nouvelle doxa en urbanisme ; elle n'est toutefois pas toujours souhaitable. Quand une forte densification se conjugue à des logements trop petits et mal construits, sans espaces verts autour, ça peut mener à des problèmes sanitaires, comme l'a révélé la COVID : la propagation du virus était plus élevée dans certains quartiers populeux et défavorisés de la métropole. De plus, dans les dernières années, de nombreuses hautes tours d'habitation ont été érigées, entre autres à Longueuil et à Rivière-des-Prairies ; ces « asperges » sont cependant plantées au milieu de nulle part, sans services de proximité ni accès au transport en commun. Ce sont des ensembles immobiliers, mais pas des concepts urbains qui créent de la qualité de vie, avec des rues commerciales accueillantes, des parcs, des écoles, des services de proximité [épicerie, cafés, quincaillerie, etc.], une diversité d'habitations répondant aux besoins des aînés, des familles et des gens de divers milieux socioéconomiques, des pôles d'emploi, du transport collectif. L'habitat ne se résume pas à avoir un toit sur la tête.

EST-CE QUE DES OASIS RESPECTANT CES PRINCIPES EXISTENT AU QUÉBEC ?

D'intéressantes reconversions d'anciens secteurs industriels et de friches agricoles en écoquartiers sont en cours dans la région métropolitaine de Montréal [RMM], tel le Triangle, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges, et le projet sur l'ancien emplacement de l'hippodrome. Il y a aussi d'autres chantiers à Drummondville (Fortissimo), Terrebonne (Urbanova), Brossard (Solar Uniquartier), Candiac (Square Candiac). Le quartier Pointe-de-Sainte-Foy, à Québec, né dans les années 1980, est un modèle trop peu cité. Mais il faut des instances municipales sensibles au bien commun, qui décident d'assumer leur vision avec cohérence sans faire le jeu des promoteurs trop pressés d'exploiter leurs terrains. Évidemment, elles ont les coudées plus franches lorsqu'elles sont propriétaires du sol — ce qui s'appelle la maîtrise foncière. C'est ce levier qui a permis la revalorisation du site patrimonial du Vieux-Terrebonne. En théorie, la boîte à outils des villes est à la hauteur de leurs ambitions, grâce par exemple à la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire déposée en juin 2023. Mais le leadership est indispensable, et c'est souvent ce qui fait défaut. Autrement, la nouvelle politique restera un vœu pieux, une locomotive sans wagons.

DE QUOI ONT PEUR LES CITOYENS QUI CONTESTENT LES PROJETS DE DENSIFICATION ?

Dans certains cas, la population a été échaudée par des projets mal ficelés, au design urbain déplorable. Parfois aussi, c'est le syndrome du « pas dans ma cour » qui se manifeste, bien que le mouvement inverse, « Oui dans ma cour ! », inspiré des États-Unis et porté ici par l'organisation Vivre en Ville, commence à se faire entendre. Il faudrait que la participation citoyenne dépasse la simple obstruction à des projets, et donne plutôt aux collectivités les moyens d'en faire de meilleurs, bénéfiques pour l'ensemble. Cela dit, la banlieue pavillonnaire, constituée de maisons individuelles, demeure un idéal encore profondément ancré depuis les



Centre-ville de St-Jérôme

Crédit : Patrice Furlan

années 1960, et quand on propose de la transformer, on s'attaque à un système de valeurs qui résiste au discours rationnel. C'est un peu comme la voiture : on a beau subir de plus en plus les effets des changements climatiques, on n'a jamais vendu autant de camions légers. C'est que les gens n'achètent pas un moyen de se déplacer, mais un symbole social.

LES EFFORTS POUR BONIFIER L'OFFRE DE TRANSPORT COLLECTIF SONT-ILS VOUÉS À L'ÉCHEC ?

Pour sortir les gens de leur voiture, il faudrait qu'ils aient le sentiment d'y trouver leur compte, et à ce chapitre, le défi est énorme, notamment parce que les lieux de travail se sont déconnectés des réseaux de transport collectif depuis 40 ans, en particulier dans la RMM et la région de Québec. Même si la gare de train est à côté de chez vous, encore faut-il que ce dernier vous mène là où vous devez aller ! Or, le transport en commun répond très peu aux besoins de connexion entre l'origine et la destination. Contrairement à la Grande-Bretagne et à la Scandinavie, qui ont imposé le développement urbain le long des corridors de transport public, les autorités québécoises ont laissé les employeurs s'installer massivement le long des autoroutes, ce qui rend presque obligatoire l'utilisation de la voiture. Il faudra mieux planifier la distribution de l'emploi à l'avenir, et limiter l'éparpillement de la densification là où l'offre de transport en commun est inadéquate.



Pierre Corriveau

CRISE DU LOGEMENT : OÙ VOULONS-NOUS VIVRE ?

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

Parler de qualité architecturale et d'aménagement harmonieux de notre territoire quand sévit une crise de l'ampleur de celle que nous connaissons actuellement en matière de logement peut sembler saugrenu. Nul doute : la crise actuelle nous impose de prendre des mesures vigoureuses pour accélérer la construction. Or, il faut nous assurer que ces mesures respectent nos acquis et que nos ambitions et nos milieux de vie ne soient pas spoliés pour autant.

Habitat 67, de l'architecte Moshe Safdie
Crédit : Martin Tremblay, Archives La Presse

Cet article est paru dans La Presse + du 26 janvier 2024. Nous le diffusons ici pour sensibiliser les membres de CCU à l'enjeu de la qualité architecturale dans un contexte de crise du logement et les risques de déroger aux normes réglementaires.



GARDER LE CAP

À cet égard, le projet de loi 31 sur l'habitation (...) contient une mesure qui nous apparaît fortement risquée : celle de permettre aux projets d'habitation de déroger à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur. Même en imposant certaines conditions, cela pourrait ouvrir trop grand la porte à des dérives dont les conséquences pourraient grever de façon durable la qualité de notre environnement bâti.

LES PLANS D'URBANISME ET LES RÈGLEMENTS DE ZONAGE, MÊME IMPARFAITS, SONT DES GARDE-FOUS QUI ORIENTENT LES INTERVENTIONS À VENIR EN FONCTION DE PARAMÈTRES DÉFINIS COLLECTIVEMENT.

Ils créent une forme d'harmonie et, de ce fait, facilitent l'acceptabilité sociale des projets. C'est pourquoi certains processus ont été mis en place pour en baliser les modifications. Y déroger au cas par cas, aussi facilement que le permettrait le projet de loi sous sa forme actuelle, ne peut que briser cette harmonie si dure à atteindre.

Si certains plans d'urbanisme ne permettent pas une saine densification, laquelle est une solution sine qua non au problème du logement, il ne faut pas les contourner, mais les mettre à jour en faisant les efforts nécessaires pour le réaliser rapidement.

DES CRISES STIMULANTES

Avoir une vision et répondre à une urgence ne sont pas mutuellement contradictoires. Les crises sont souvent des vecteurs d'innovation. Mais pour qu'il y ait innovation positive, la cible doit être définie, les objectifs, clairs, et les moyens de mise en œuvre, appropriés.

Prenons l'exemple de cette idée, lancée par le ministre fédéral du Logement, de créer un catalogue de modèles d'habitations préapprouvés. Si ce catalogue a pour effet de stimuler la construction de bungalows privés, générateurs d'étalement urbain et de déplacements individuels énergivores, nous aurons échoué à bâtir quelque chose de pertinent et de cohérent avec notre époque.

MAIS DERRIÈRE CETTE IDÉE, IL Y A AUSSI CELLE — PLUS PORTEUSE — DE POUSSER L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION VERS LA PRÉFABRICATION POUR RÉDUIRE LES DÉLAIS DE CHANTIER.

On peut préfabriquer des unités qui, amalgamées l'une à l'autre, donnent de véritables milieux de vie. Cette approche n'oblige absolument pas à recourir à des plans de catalogue, bien au contraire, d'ailleurs, si l'on veut que ces milieux de vie

soient intégrés à leur contexte. Les exemples ne manquent pas. Pensons à Habitat 67, de l'architecte Moshe Safdie, réalisé dans le contexte de l'Expo 67. Pensons aussi aux Habitations Quesnel, dans la Petite-Bourgogne, du défunt architecte Dan Hanganu. Issu de l'Opération de 20000 logements, un programme de la Ville de Montréal éminemment efficace visant à pallier la rareté de logements abordables dans les années 1980, ce projet est constitué d'unités préfabriquées, sans compromis sur la qualité.

Le temps de concevoir quelque chose de pertinent est ce qu'il y a de plus précieux dans tout le cycle de la naissance du construit. En faire l'économie, c'est bâcler le travail et dépenser des sommes astronomiques pour créer des erreurs.

En publiant la Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire l'an dernier, le gouvernement du Québec a pris acte de la beauté de notre territoire et a mis en œuvre plusieurs moyens pour la préserver, voire l'enrichir. Cette politique est porteuse de promesses rassurantes lorsqu'il est question d'offrir des milieux de vie complets, conviviaux et durables à tous les Québécois et Québécoises. Elle offre les outils pour encadrer sagement les mesures à prendre pour résoudre l'actuelle crise du logement. Il serait dommage de s'en passer.

Où voulons-nous vivre ? C'est à nous — professionnels, gouvernements, entrepreneurs, citoyens — de répondre à cette question, solidairement, efficacement et rapidement afin de désamorcer cette crise aux impacts potentiellement permanents sur nos modes de vie et notre bien-être. Le Québec, ce territoire magnifique, mérite une réponse à sa hauteur.



Logement à louer
Crédit : Google Images "À louer"



Audrey St-James
Diplômée en droit de l'UdeS, M^e St-James œuvre au service des municipalités depuis le début de sa carrière comme avocate en 2011. D'abord comme assistante-greffière ou greffière pour des municipalités, elle a ensuite rejoint en 2022 le Service d'assistance juridique de la Fédération québécoise des municipalités afin de poursuivre sa mission d'aider les municipalités de toutes tailles et dans toutes les régions du Québec.

Veillez noter que la Loi concernant l'expropriation (RLRQ, c. E-25) remplace désormais la Loi sur l'expropriation (RLRQ, c. E-24) citée dans l'article.

LE DROIT DE PRÉEMPTION : UN NOUVEL OUTIL

Par : **M^e AUDREY ST-JAMES**, Avocate au sein du Service d'assistance juridique de la Fédération québécoise des municipalités

Cet article a été publié sur le site de la FQM le 11 janvier 2023 : <https://fqm.ca/chronique-sam/le-droit-de-preemption-un-nouvel-outil/>

Le droit de préemption a fait son arrivée dans le coffre à outils des municipalités en juin 2022 par son intégration au Code municipal du Québec¹ et à la Loi sur les cités et villes². Mais en quoi cela consiste-t-il? Comment faire pour s'en prévaloir? Quels sont ses avantages, inconvénients et ses limites? Cette chronique répond à ces questions.

**Bâtiment inoccupé au centre-ville de Drummondville.
Une occasion en or d'appliquer son droit de préemption.**
Crédit : Ville de Drummondville

QU'EST-CE QUE LE DROIT DE PRÉEMPTION ET COMMENT L'EXERCER ?

Le droit de préemption est un droit de préférence. La municipalité peut alors égaler une offre d'achat soumise au propriétaire pour la vente de son immeuble sur lequel celle-ci avait indiqué vouloir exercer ce droit. Ainsi, la municipalité évite les situations où un immeuble représentant un intérêt pour la municipalité ne soit vendu à un tiers, sans qu'elle n'en soit préalablement informée.

Précisons que les immeubles appartenant à un organisme public sont exclus de cette application.



Pour se prévaloir du droit de préemption, la municipalité doit s'assurer de respecter la procédure applicable qui se résume par :

- L'adoption d'un règlement qui détermine le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être acquis;
- La notification d'un avis d'assujettissement de l'immeuble au propriétaire et inscription de cet avis au registre foncier. Cet avis ne peut avoir une durée de plus de 10 ans.

Cette procédure est essentielle pour pouvoir exercer le droit de préemption et nécessite un important travail de réflexion, puisqu'un avis devra être publié pour chaque immeuble ciblé.

Lorsque le propriétaire désire aliéner son immeuble, la municipalité reçoit par notification un avis d'intention mentionnant le prix et les conditions de la vente projetée; cette dernière dispose alors d'un délai de 60 jours pour exercer son droit de préemption.

Toutefois, dans le cas où l'aliénation est faite au bénéfice d'une personne liée au propriétaire (au sens de la *Loi sur les impôts*³ ex. : d'un parent à son enfant, d'une entreprise à sa filiale) ou d'un autre organisme public, la municipalité ne pourra exercer son droit de préemption. L'avis d'assujettissement restera néanmoins inscrit au registre foncier pour les transactions futures.

LES DISTINCTIONS

Le droit de préemption permet d'acheter un immeuble à un prix proche du prix du marché, car il se base sur le prix d'une offre d'achat acceptée. L'acquisition par voie d'expropriation, de son côté, prévoit une indemnité qui doit couvrir non seulement la valeur de l'immeuble selon l'usage le meilleur et le plus profitable (UMEPP), mais également les dommages directs causés au propriétaire⁴. Cette distinction s'explique par le fait que l'expropriation force le propriétaire à se départir de son immeuble à un moment qu'il n'a pas choisi. Dans le cas du droit de préemption, la municipalité indique son intérêt, mais le droit ne peut s'exercer que si le propriétaire décide d'aliéner son immeuble et que les conditions offertes lui conviennent.

La municipalité qui décide d'exercer son droit de préemption a l'obligation de dédommager l'acheteur initial pour les dépenses raisonnables qu'il a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée, le cas échéant.

Le choix de l'outil adéquat pour la municipalité reposera donc sur les besoins de la municipalité et son échéancier. En effet, l'expropriation permet de forcer la cession de l'immeuble à la municipalité dans un délai relativement court. Alors qu'avec le droit de préemption, il est possible que la municipalité ne puisse jamais l'exercer et par conséquent, qu'elle n'acquiert jamais l'immeuble.

Également, contrairement à la réserve pour fins publiques prévue à la *Loi sur l'expropriation*⁵, qui prohibe, pour toute sa durée, les constructions, améliorations ou additions à l'immeuble visé à l'exception des réparations, le droit de préemption ne limite nullement l'usage et la jouissance de l'immeuble par son propriétaire.

En raison de cette importante limitation, la réserve ne peut être que d'une durée de 2 ans, renouvelable pour un autre 2 ans⁶, et l'acquisition, sauf entente entre le propriétaire et la municipalité, devra se faire par expropriation. Il est également important de rappeler que l'imposition d'une telle réserve donne lieu à une indemnité se calculant d'après le préjudice réellement subi et directement causé par l'imposition de cette dernière.

En conclusion, les municipalités disposent maintenant d'un autre outil à considérer dans la planification de leur développement et de leur besoin d'immeubles pour des fins publiques. Une analyse détaillée des besoins et des objectifs des municipalités est essentielle afin de choisir la méthode à privilégier dans chacune des circonstances, les municipalités pouvant aussi opter pour une combinaison de celles-ci ou encore pour une acquisition de gré à gré.

Pour un accompagnement personnalisé à ce sujet, n'hésitez pas à communiquer avec le Service d'assistance juridique de la FQM à saj@fqm.ca. Les assurés du Fonds d'assurance des municipalités du Québec et les membres de la FQM bénéficient de 4 heures de consultations annuelles sans frais. Il est temps d'en profiter.



**FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS**

[1] RLRQ, c. C-27.1, articles 1104.1.1 et suivants.

[2] RLRQ, c. C-19, articles 572.0.1 et suivants.

[3] RLRQ, c. I-3.

[4] Suite au remplacement de la Loi sur l'expropriation (RLRQ, c. E-24) par la Loi concernant l'expropriation (RLRQ, c. E-25) depuis la parution de l'article original, les règles encadrant la détermination de l'indemnité dans le cadre d'un recours en expropriation ont été modifiées. La valeur marchande est maintenant considérée, mais différentes indemnités supplémentaires s'ajoutent selon les circonstances.

[5] RLRQ, c. E-24, articles 69 et suivants.

(voir maintenant la loi concernant l'expropriation (RLRQ, c. E-25) articles 145 et suivants)

[6] Ce délai a été modifié dans la *Loi concernant l'expropriation*.

GUIDE SUR LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES (UHA)

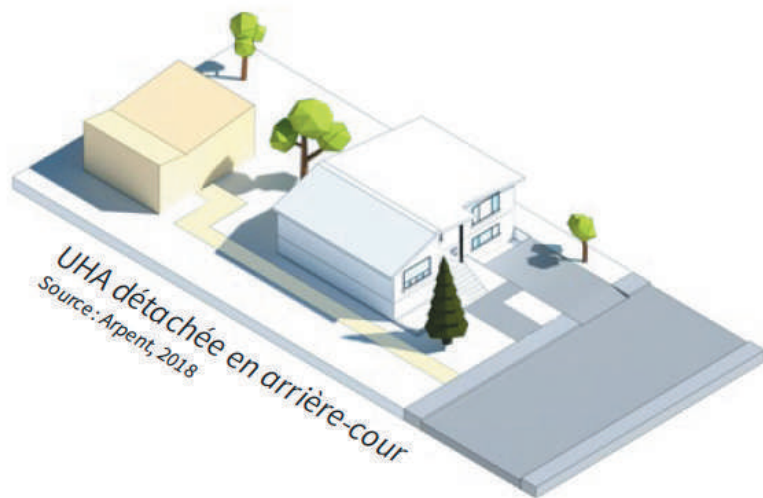
Arpent

L'Arpent est une entreprise collective qui offre une gamme diversifiée de services en urbanisme et en aménagement du territoire. La complémentarité des expertises et intérêts de ses membres confère à l'équipe une grande capacité d'adaptation et une belle force créatrice. Depuis 2016, l'équipe a le privilège d'accompagner les municipalités et les municipalités régionales de comté (MRC) du Québec dans la réalisation de mandats significatifs pour les collectivités locales. L'Arpent fonde sa pratique sur une approche intégrée de la planification, sur la collaboration et sur la valorisation des identités locales.

La rédaction de la publication Les unités d'habitation accessoires — Guide sur les grands principes et bonnes pratiques a été dirigée par Guillaume Lessard, qui s'est intéressé aux UHA dans le cadre de sa thèse de doctorat. Guillaume est maintenant professeur invité à l'Université de Montréal.



Guide en Français :
https://www.larpent.ca/wp-content/uploads/2019/04/GuideSurLesGrandsPrincipesEtBonnesPratiques_UHA_Arpent.pdf



UHA détachée en arrière-cour
Source: Arpent, 2018



UHA dans un agrandissement du garage



UHA dans un garage aménagé



UHA non attenante à la résidence principale



UHA dans un sous-sol aménagé



États des lieux :

https://www.larpent.ca/app/uploads/2022/03/EDLUHA_Arpent_V18.pdf

GRANDS PRINCIPES ET BONNES PRATIQUES

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a fait appel à l'expertise de l'Arpent sur la question des UHA pour produire un guide didactique à l'attention des acteurs municipaux.

Le document fournit un résumé des bénéfices associés aux UHA ainsi qu'un sommaire des facteurs à considérer pour bien évaluer leur potentiel d'insertion au sein d'un voisinage. Il présente également un aperçu des modifications réglementaires à adopter pour bien planifier leur implantation dans les différents milieux. Les recommandations véhiculées s'appuient sur une vaste recherche menée par l'Arpent, portant sur l'expérience de sept villes pionnières des UHA en Amérique du Nord. Le guide expose finalement l'exemple d'Ottawa, qui fait figure de proue en matière de promotion et d'encadrement des UHA au Canada.

Depuis sa publication en 2018, le guide a servi à de nombreux acteurs de l'aménagement issus de champs de pratique variés, en appui à leur démarche visant à habilitier le développement des UHA.

L'ÉTAT DES LIEUX

Les unités d'habitation accessoires (UHA) connaissent actuellement un regain d'intérêt bien que leur présence au Québec remonte au 19e siècle. Cet engouement grandissant peut être expliqué par leur capacité de répondre aux enjeux d'accessibilité et d'abordabilité résidentielle dans un contexte de crise du logement et de rareté des terrains disponibles.

Dans la foulée du premier forum sur les unités d'habitation accessoires (UHA) tenu en 2018, l'Arpent a entrepris, en 2021, la réalisation d'un état des lieux à l'échelle de la province afin d'examiner l'évolution des pratiques en aménagement du territoire associées aux UHA. Dans le cadre de cette démarche, un sondage a été diffusé auprès des services d'urbanisme des municipalités québécoises. Ces dernières ont été invitées à se prononcer sur la situation en fonction de leur réalité territoriale ainsi qu'à partager leurs pratiques locales d'encadrement avec les outils réglementaires relatifs aux UHA. L'Arpent s'est également entretenu avec trois municipalités afin d'en apprendre davantage sur l'évolution des pratiques d'aménagement du territoire, de même que sur l'impact des UHA sur leur milieu d'insertion.

Le rapport présente un état des lieux permettant d'illustrer les pratiques d'aménagement du territoire en matière d'UHA au Québec. La mise en commun des expériences des services d'urbanisme représente également l'occasion d'identifier quelques pistes de réflexion pour faire progresser les pratiques associées au développement des UHA au Québec.



Lydia Paradis Bolduc

Rédactrice agrée et diplômée en gestion de l'environnement, Paola Duchaine est spécialiste en communications.



Paola Duchaine

Lydia est détentrice d'une maîtrise en sciences de l'environnement et d'un baccalauréat en psychologie.

Cet article a été publié par Écohabitation le 29 janvier 2021 à l'adresse suivante : <https://www.ecohabitation.com/guides/1045/les-annexes-residentielles-uha-une-source-de-revenu-supplementaire-passif-et-densification/>

LES ANNEXES RÉSIDENTIELLES : UNE NOUVELLE FORME D'HABITATION SOURCE DE REVENUS ET DE DENSIFICATION

Par : **LYDIA PARADIS BOLDUC & PAOLA DUCHAINE**, Écohabitation

RÉPONSES FLEXIBLES AUX NOUVEAUX BESOINS D'UNE SOCIÉTÉ QUI ÉVOLUE, LES UHA SONT DE PLUS EN PLUS SOLlicitÉS EN AMÉRIQUE DU NORD.

Les initiatives se multiplient, les formes changent, les règlementations s'assouplissent. À une époque où les besoins et modes de vie évoluent et où l'accès à la propriété est de plus en plus complexe, Écohabitation s'enthousiasme de la floraison de solutions créatives. L'abordabilité fait partie de la vision durable de l'habitation : dans cette série d'articles, l'équipe d'Écohabitation a exploré les plus récentes formes de l'habitation abordable pour vous.

*Les annexes résidentielles, unités d'habitations accessoires, logements secondaires ou accessoires, pavillons-jardins, granny suite ou granny flat, offrent **une nouvelle réponse aux besoins d'une société qui évolue** : prolongation du séjour chez les parents, retour aux études, recomposition familiale, précarité et mobilité économique, besoin de proximité des aînés...*

LOGEMENTS SECONDAIRES : GAGNANTS POUR TOUT LE MONDE

Dotées de leur propre entrée, cuisine et salle de bain, ces annexes à la résidence principale donnent la possibilité à leurs propriétaires de toucher un revenu additionnel, ce qui les aide à assumer les coûts immobiliers. Une opportunité pour les ménages de conserver une propriété dont les coûts de rénovation ou les taxes croissantes sont parfois difficiles à assumer !

Les ménages à faible ou modeste revenu bénéficient aussi de cette nouvelle typologie résidentielle : **les annexes résidentielles représentent des aubaines sur le marché immobilier locatif de moins en moins abondant et abordable**. En effet, les logements accessoires, dont les coûts de construction ou d'aménagement peuvent débiter à 50-60 000 \$, sont souvent plus petits que les logements réguliers, comptant de 300 pieds carrés à 1 000 pieds carrés généralement. De ce fait, ils sont offerts souvent à une somme plus modique. Un vrai renouveau dans l'offre de logements abordables !

Et les effets positifs sur le tissu urbain et la collectivité sont nombreux ! En plus de créer un **effet naturel de densification douce**, la multiplication de ces annexes résidentielles change la démographie des quartiers. De plus en plus de **maisons multigénérationnelles** voient le jour, les zones résidentielles vieillissantes voient **leur population se diversifier**, et poussent à moyen ou long terme l'adaptation à la **hausse d'utilisation du réseau de transports en commun**, diminuent l'impact environnemental lié à la localisation des habitations et permettent une **utilisation plus efficace des infrastructures municipales**.



Un logement secondaire est une unité résidentielle isolée annexée à une unité principale, située dans le même bâtiment ou ailleurs sur le terrain (tel qu'illustré ci-dessus).

Crédit : Ville d'Ottawa

ET LES LOCATIONS À COURT TERME DE TYPE AIRBNB ?

Il faut le préciser : on parle ici de logements secondaires, qui ne sont pas destinés à des locations à court terme. Les pratiques de sous-location de moins de trente jours, comme celles proposées sur Airbnb, ont aussi un effet positif en arrondissant les fins de mois des propriétaires... Mais contrairement aux logements secondaires, ils ne participent pas à la densification des quartiers, et effet pervers encore plus évident, ils amènent souvent à une hausse spectaculaire des prix locatifs sur le marché !

Les enjeux des logements secondaires sont donc bien différents de ceux des locations à court terme... Et les municipalités ne devraient pas se prémunir des uns autant que des autres ! S'il est compréhensible que certaines municipalités tentent de limiter les effets néfastes des locations à court terme, il ne devrait pas en être de même avec la permission de construire ou d'aménager des annexes résidentielles.

FAIRE SORTIR DE TERRE UNE ANNEXE RÉSIDENIELLE

Concrètement, construire ou aménager un logement secondaire dépend beaucoup de la superficie du terrain, de sa configuration, de la situation du bâtiment principal. Ensuite, deux options s'offrent aux propriétaires : aménager un espace existant ou construire !

LE MOYEN LE PLUS COURANT ET LE MOINS COÛTEUX DE METTRE EN PLACE UN LOGEMENT ACCESSOIRE EST DE CONVERTIR UNE PARTIE DU BÂTIMENT PRINCIPAL.

Convertir un garage, par exemple, représente beaucoup d'avantages. Il propose une belle accessibilité au rez-de-chaussée, peut accueillir un espace d'habitation entre 400 et 500 pieds carrés et compte habituellement les services de base : panneau électrique, conduites de plomberie... Séparé ou attenant à la maison, un garage est facile à isoler. Une conversion peut dans ce cas coûter à partir de 60 000 \$.

En l'absence de garage, les sous-sols, greniers, parties de la maison inutilisées sont également des avenues parfois explorées, mais le manque de luminosité, de salubrité et d'accessibilité de ces espaces peut limiter l'opportunité de transformation.

La construction est bien sûr une option qui laisse la liberté de concevoir un espace de vie adapté : attachée au bâtiment principal, en tant qu'extension, ou séparée, au fond de la cour, tous les concepts sont permis ! Un ou deux étages, concept loft à aire ouverte, toit végétalisé... **La créativité fait souvent réponse aux problématiques de place.** Reste la question de la conformité à la réglementation municipale.

Un logement secondaire au-dessus du garage
Crédit : Radcliffe Dacanay



Conversion d'un garage pour créer un appartement
Crédit : Joe Wachunas & Naomi Cole, Accessory Dwellings

RÈGLEMENTATION : QU'EST-CE QUI FREINE LES LOGEMENTS SECONDAIRES ?

Malheureusement, de nombreux facteurs peuvent empêcher l'aménagement et la construction d'annexes résidentielles. Pour être construites en toute légalité, elles sont généralement soumises à un certain nombre de règlements provinciaux, territoriaux ou municipaux :

- Zonage
- Code de construction municipal (et provincial bien sûr)
- Inspections et remise de permis
- Dimensions
- Stationnement

Pour tous les freins potentiels liés au développement de logements accessoires (gouvernement, lois, administration, propriétaire, coûts, permis, quartier et voisinage, etc.) et comment y remédier, le rapport du *Alberni-Clayoquot Regional District* est très éclairant !

De plus, les propriétaires peuvent être réticents à déclarer leur logement, de crainte d'avoir à assumer le coût des travaux nécessaires pour rendre le logement conforme aux normes locales et provinciales régissant le bâtiment, la protection contre l'incendie et la sécurité. Certains propriétaires ne légalisent pas leur logement pour éviter de payer l'impôt sur le revenu net tiré de la location.

Pour simplifier l'implantation des unités d'habitation accessoires sur son territoire, la **Ville de Ste-Catherine a effectué des changements dans ses règlements de zonage** et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. **Les villes de Nicolet et Laval ont suivi avec de nouveaux règlements plus permissifs pour les UHA.**

RÉGULARISER DES LOGEMENTS ILLÉGAUX

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), les municipalités peuvent employer « *diverses approches en vue de faciliter la légalisation et la mise à niveau des appartements illégaux. Par exemple, la Ville de Saskatoon, en Saskatchewan, propose aux propriétaires-occupants une exonération de frais de permis de construire et de plomberie afin d'inciter ceux-ci à légaliser leurs appartements accessoires. Pour sa part, la Ville de Burnaby, en Colombie-Britannique, offre aux propriétaires-occupants souhaitant rendre leur appartement accessoire légal une étude de faisabilité gratuite assortie d'un rapport. Ce service consiste en une inspection coordonnée faisant intervenir des inspecteurs spécialisés en bâtiment, en électricité, en plomberie et en gaz.* » (SCHL, Permis pour logement accessoire)

LOGEMENTS SECONDAIRES : PORTRAIT CANADIEN

La SCHL a réalisé en 2014 une étude sur la réglementation régissant les appartements accessoires de 650 municipalités canadiennes dans les régions métropolitaines et agglomérations de recensement. Dans l'ensemble, **77 % des municipalités permettent les appartements accessoires.**

Taille de la municipalité (population)	% des Municipalités permettant les appartements accessoires
Rurale (moins de 5000 habitants)	68%
Petite (de 5000 à 29999 habitants)	82%
Moyenne (de 30000 à 99999 habitants)	85%
Grande (100000 habitants et plus)	88%

TOUR D'HORIZON DES ANNEXES RÉSIDENTIELLES À PORTLAND, VANCOUVER, OTTAWA ET MONTRÉAL

PORTLAND

Les parcelles non développées à Portland sont rares. **En 1998, la mairesse Vera Katz dépose une ordonnance** : chaque lot qui possède assez d'espace pour construire un logement accessoire pourra en ériger un. Concrètement, la plupart des lots unifamiliaux existants sont concernés par ces nouveaux règlements, ce qui signifie que des milliers de lots sont devenus disponibles à la construction du jour au lendemain !

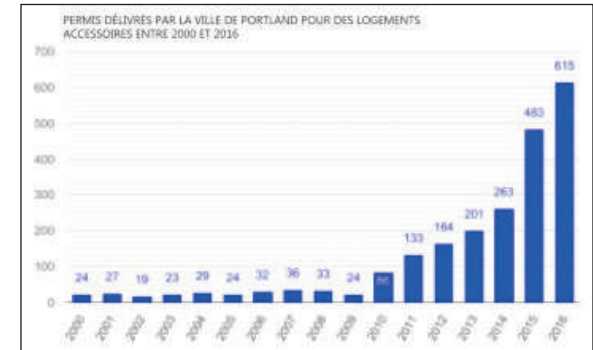
En 2010, ce secteur fait un bond : les Accessory Dwelling Units (ADUs - Unités de logements accessoires) sont exemptés des frais de services publics normalement imposés aux nouvelles constructions. Depuis, la construction de logements accessoires est exponentielle. Ce type de logement est si populaire que le nombre de nouvelles constructions accessoires pourrait bientôt dépasser celui des maisons principales. En 2016, la ville a livré 615 permis pour les logements accessoires, se rapprochant des 867 permis délivrés pour des maisons classiques, ce qui en fait la ville américaine avec le plus de logements accessoires (légaux) aux États-Unis. Ils ont délivré au total plus de 2200 permis (*Portland Tribute*).

Les citoyens s'organisent aussi pour diffuser ce concept qui fait des émules. Une organisation spécialisée sur le sujet, Accessory Dwellings, a vu le jour ces dernières années. Fondée par 3 volontaires (dont un avocat spécialisé dans les unités de logements accessoires avec une formation en aménagement urbaine durable, un spécialiste d'habitation abordable ayant contribué à créer des communautés de petites maisons et un chercheur et consultant en habitation écologique), elle offre des informations sur la réglementation, des conseils pour l'aménagement et la construction et organise même une journée annuelle de visite de projets de logements accessoires inspirants !

Extrait du règlement de zonage de la Ville de Portland

«Le règlement de zonage de Portland permet les Unités de Logements Accessoires (ADUs) sur le terrain d'une maison isolée, attachée ou préfabriquée

dans toutes les zones résidentielles, commerciales (...) comme décrit dans le Chapitre 33.205 du règlement de zonage de la Ville (...) Elles peuvent être créées en convertissant une partie d'une maison existante, en construisant une extension à une maison existante, en convertissant une structure existante ou en construisant un nouveau bâtiment. » Source : Ville de Portland



Crédit : AccessoryDwellingStrategies.com

VANCOUVER

Vancouver est la ville nord-américaine la plus progressiste dans ce mouvement, mais il n'en a pas toujours été ainsi. Au début des années 1980, alors qu'elle tente de canaliser la population florissante dans de nouveaux quartiers vacants, Vancouver est aux prises avec de nombreux logements accessoires illégaux. Les appartements en sous-sol loués illégalement aux étudiants et immigrants prolifèrent. Les prix de l'immobilier et la spéculation galopante en sont bien sûr la triste cause. Leur nombre est évalué à quelques dizaines de milliers, soit près du quart des maisons unifamiliales existantes.

Les plaintes du voisinage sont nombreuses : stationnement de plus en plus limité, bruit, perte de caractère, sécurité, encombrement. Mais **la forte demande pour des logements abordables et l'indisponibilité des logements donnent finalement raison à la ville** : en 2004 la controverse s'éteint, les règles sont assouplies et **dès 2009, les unités détachées sont légalisées pour 90 % des lots familiaux de la ville.**

Et ce que la Ville n'a pas fait est aussi important que les mesures qu'elle a prises. Contrairement aux autres villes nord-américaines, elle n'a jamais exigé

que les propriétaires vivent sur les lots et qu'ils fournissent un stationnement hors rue pour chaque logement! Vancouver n'exige pas non plus que les granny suite partagent les quotas d'occupation de leurs unités primaires, comme le font les autres villes. **En bref, les règlements sont très permissifs.**

La SCHL estimait à **26 600 appartements accessoires à Vancouver en 2014, pour environ le cinquième du parc de logements locatifs sur le territoire.** Aujourd'hui, les lots peuvent même détenir non seulement un, **mais deux logements accessoires!**

La Ville de Vancouver a pris la direction de devenir la ville la plus verte au monde : encourager les UHA fait partie de son plan d'action, tout comme la mise en place d'*outils pour favoriser le passif dans les petits bâtiments résidentiels* et l'autorisation de la construction d'un *gratte-ciel certifié Passive House* en plein milieu de son centre-ville.

Début 2017, des changements ont été proposés pour élargir encore les opportunités de créer une annexe résidentielle. Les changements proposés porteraient la dimension maximum à l'équivalent de 50 % de la maison principale, du moment que le seuil de 800 pieds carrés n'est pas dépassé. De plus, les logements peuvent faire moins de 300 pieds carrés s'ils respectent encore les codes de construction. **Avec de telles superficies, on parle pratiquement de micromaison!**

Crédit : goodlife.skyblueportland.com



OTTAWA

Depuis le 1er janvier 2012, les municipalités ontariennes sont obligées d'adopter dans leur règlement de zonage des dispositions autorisant l'**utilisation** de deuxièmes unités. C'est le ministère des Affaires municipales et du Logement qui est à l'origine de cette orientation, présentée dans sa Loi de 2011 favorisant des collectivités fortes grâce au logement abordable. 81 % de citoyens sondés sont favorables à l'idée!

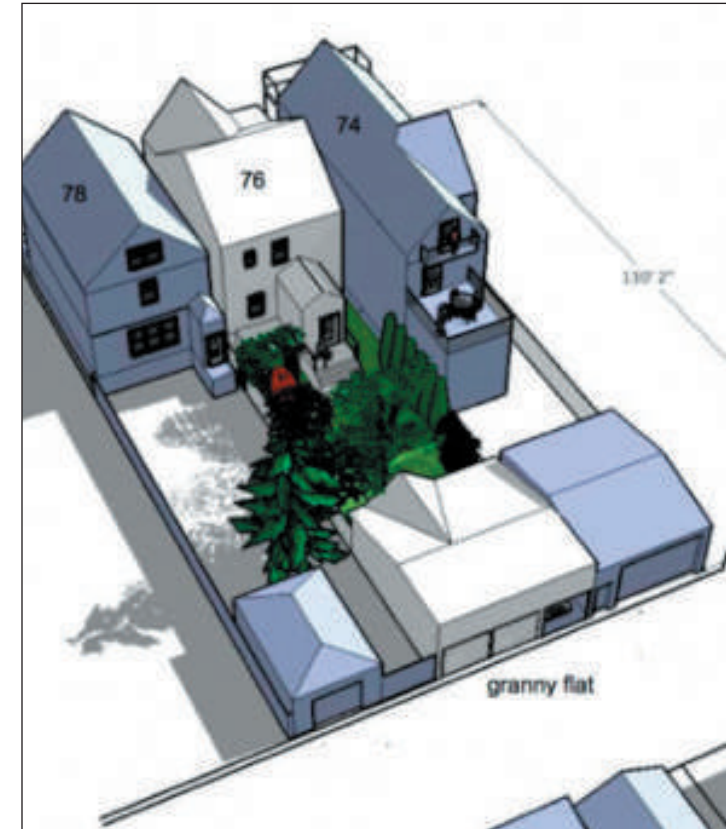
Depuis 2017, Ottawa permet même la **construction** d'une unité secondaire dans les cours arrière. Les règles principales :

- Ne pas dépasser 40 % de la taille de la maison principale
- Ne pas dépasser 40 % de l'espace de la cour
- Un seul étage permis, sans terrasse sur le toit
- Partage des eaux usées avec l'habitation principale
- Nulle unité ne peut être construite si la maison possède déjà une unité locative.

Dans ce cas aussi, **cette réglementation revient à autoriser les micromaisons** dans leur version la plus conventionnelle, c'est-à-dire avec des fondations (pas de roues!) et reliée aux infrastructures municipales.

Le granny flat ou le studio de grand-maman!

Crédit : Ville d'Ottawa



MONTRÉAL

Au Québec, les municipalités ne sont pas obligées d'autoriser les logements supplémentaires. Quoiqu'elles puissent en faciliter l'implantation au travers de leur règlement de zonage, le phénomène est très rare et risque de stagner dans la province tant que leur autorisation ne sera pas exigée.

Parmi quelques rares exemples au Québec, voici celui de la Cour Saint-André située dans Rosemont, à Montréal. D'un vieux hangar en maison d'arrière-cour, la firme Microclimat Architecture a fait naître une maison d'arrière-cour autonome et/ou liée au duplex existant de 1215 pieds carrés. « Les clients, un jeune couple avec deux enfants, souhaitaient dans un premier temps rattacher l'agrandissement au

2^e étage de leur logement, et ainsi permettre aux parents d'un des propriétaires d'emménager dans le logement du rez-de-chaussée», explique l'équipe de Microclimat. «Dans le futur, l'agrandissement pourra être facilement annexé à l'un ou l'autre des logements du duplex, ou encore être converti en maison d'arrière-cour entièrement autonome.»

Combien de garages ou de vieux hangars occupent les fonds de terrains sur l'île de Montréal! Un projet comme celui-ci révèle leur potentiel immobilier de manière assez lumineuse. Dans le projet Cour Saint-André, **la densification douce, flexible et atypique nous apparaît porteuse d'un potentiel de développement non négligeable**, encore largement sous-estimé à Montréal.



Crédit : Microclimat

SOURCES

- L'information sur les Accessory Dwelling Units (ADUs) de la Ville de Portland
- Le site web Accessory Dwellings, une ressource de Portland pour les Unités de Logements Accessoires, maisons multigénération, etc.
- L'article du Portland Tribune par Steve Law, **Portland's new housing stock is tilting to Accessory Dwelling Units** (mars 2017)
- L'information sur les Accessory Dwelling Units (ADUs) de la Ville de Vancouver
- L'article du SightLine Institute par Alan Durning, **In-law— and out-law—apartments** (mars 2013)
- L'étude de zonage pour les logements secondaires dans des constructions accessoires de la Ville d'Ottawa

Concrétiser nos ambitions pour le Québec d'aujourd'hui et de demain

ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES

EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- Offrir des milieux de vie de qualité à toute la population.
- Mettre en valeur nos milieux naturels et notre territoire agricole.
- Assurer le dynamisme de nos communautés.



[Québec.ca/orientations-aménagement-territoire](https://quebec.ca/orientations-aménagement-territoire)

Votre
gouvernement

Québec

COLLOQUE - FORMATION



L'AQU vous invite cordialement à son prochain colloque sous le thème

CHANGER SA MUNICIPALITÉ *par nécessité, et pour le plaisir*

Date : 21 septembre 2024

Lieu : Drummondville, Qc

Détails & INSCRIPTIONS :

www.aqu.qc.ca/formation/colloque-2024

Aidez-nous à faire de cet événement un succès en vous inscrivant avant le 3 septembre 2024.

Bloc de chambres réservé à prix réduit si réservation avant le 19 août directement à :

Hôtel et Suites Le Dauphin Drummondville
600 Boul. St-Joseph, Drummondville (Québec)
Téléphone : 819 478-4141
info@le-dauphin.com

Avec nos conférenciers invités

Gérard Beudet

Urbaniste émérite, Professeur titulaire, École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Chercheur associé, Observatoire Invanhoé Cambridge du développement urbain et immobilier, Faculté de l'aménagement, Université de Montréal

Hélène Doyon

Urbaniste, Hélène Doyon urbaniste-conseil

Patrice Furlan

Urbaniste et Chef de division – urbanisme, Ville de Drummondville

Jean-Olivier Goyette

Professeur, Département des sciences naturelles
Directeur scientifique, Centre de recherche appliquée sur la biodiversité et les écosystèmes (CRABE)
Université du Québec en Outaouais

Jean-Philippe Meloche

Professeur, École d'urbanisme et d'architecture de paysage,
Université de Montréal

Me Julien Merleau-Bourassa

Dunton Rainville avocats

LA VILLE DE CHAMBLY FAVORISE LE DÉVELOPPEMENT D'UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES

Cet article est extrait du site de la ville de Chambly : <https://ville.chambly.qc.ca/2023/07/la-ville-de-chambly-favorise-le-developpement-dunites-dhabitation-accessoires/>

Le conseil municipal de la Ville de Chambly a modifié le règlement de zonage et les normes de stationnement lors de la dernière assemblée, afin de permettre aux propriétaires de se doter d'une unité d'habitation accessoire (UHA). Il s'agit d'une nouvelle alternative créative des plus constructives en matière d'urbanisme, permettant d'augmenter et de favoriser l'accès à des logements de qualité, tout en favorisant le dynamisme et la mixité des quartiers.

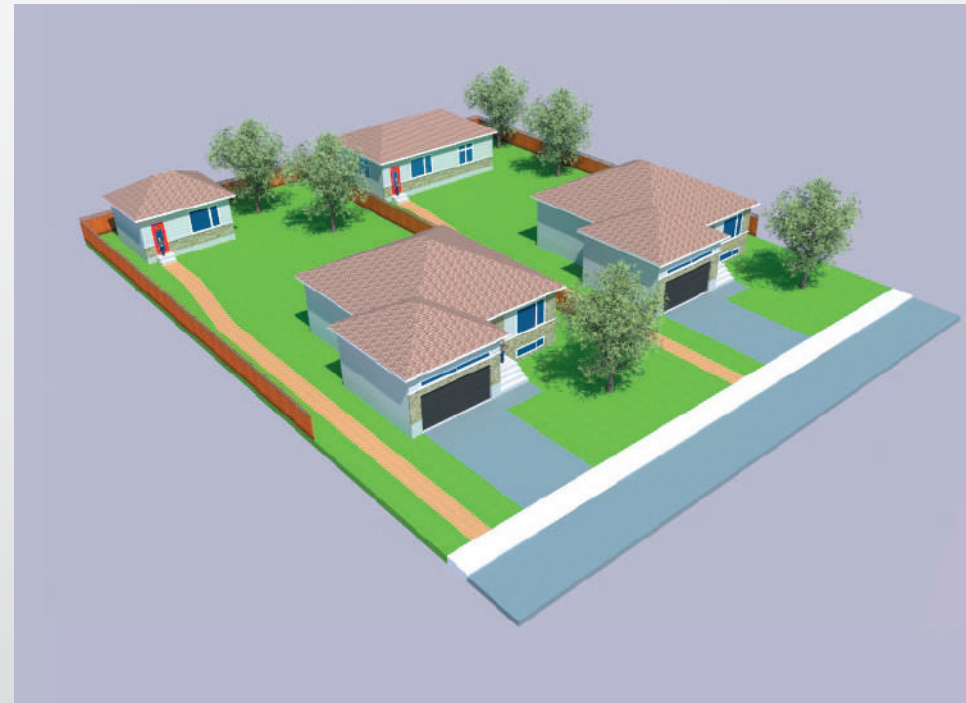
FAITS EN BREF

- Un seul logement accessoire, d'une superficie maximale de 35 à 75 mètres 2, est autorisé par habitation unifamiliale isolée ou jumelée; le logement peut être détaché ou attaché au bâtiment déjà en place, sans excéder la taille du bâtiment initial.
- L'UHA doit se situer dans la marge arrière ou avant secondaire et être construite sur un mur de fondation en béton coulé sur place.
- L'on ne peut abattre d'arbres pour procéder à l'aménagement d'une UHA, à moins qu'il n'y ait d'autre endroit possible pour l'implantation. Dans un tel cas, ils devront être remplacés.
- Ce type d'habitation doit répondre à des normes bien précises, de même que partager les services de collectes, gaz, électricité, aqueduc et égout; avoir un accès piétonnier séparé; offrir un logement complet avec cuisine, salle de bain et commodités usuelles; être sécuritaire et conforme.
- Toute demande d'ajout pour une unité d'habitation accessoire détachée du bâtiment principal doit être soumise et autorisée par le comité consultatif d'urbanisme.
- En plus de contrer l'étalement urbain, les UHA contribuent directement à une densification douce du territoire, particulièrement sur des propriétés situées dans les quartiers unifamiliaux homogènes.

- Elles sont autorisées partout où l'on retrouve des résidences unifamiliales; elles favorisent l'intégration sociale sans pour autant nuire à l'intimité des voisins.
- Ce type d'habitation est bien présent et fréquent dans le reste du Canada et aux États-Unis.

POUR INFORMATION

Service de la planification et du développement du territoire **450 658-0537**
permis@ville.chambly.qc.ca



UHA détaché
 Crédit : Ville de Chambly

SAVOIR SI UN IMMEUBLE EST PROTÉGÉ, INVENTORIÉ OU ANCIEN

Cet article est extrait du site du gouvernement du Québec : <https://www.quebec.ca/culture/patrimoine-archeologie/proprietaires/immeuble-protége-inventorie-ancien>

Un immeuble patrimonial protégé, un immeuble inventorié et un immeuble ancien n'impliquent pas les mêmes responsabilités pour les propriétaires.

IMMEUBLE PATRIMONIAL PROTÉGÉ

Un immeuble patrimonial protégé est un immeuble qui possède un statut (classé ou cité) ou qui se situe dans un site patrimonial ou une aire de protection.

Ces statuts visent à protéger des immeubles dont la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission présentent un intérêt public.

Le propriétaire d'un immeuble classé, cité ou situé dans un site patrimonial ou une aire de protection a des responsabilités et doit respecter certaines obligations, notamment pour la réalisation de travaux, la préservation de sa valeur patrimoniale, la vente, le don et le legs.

IMMEUBLE INVENTORIÉ

Un immeuble inventorié est un immeuble qui fait partie d'un inventaire parce qu'il présente une valeur patrimoniale. Celle-ci peut être liée à son ancienneté, mais aussi à d'autres éléments comme son architecture ou son histoire. Un immeuble inventorié n'est pas nécessairement protégé par un statut. L'inscription d'un immeuble dans un inventaire ne donne donc pas de responsabilités supplémentaires à son propriétaire en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

Depuis avril 2021, les MRC doivent toutefois adopter et mettre à jour un inventaire des immeubles construits avant 1940, qui sont situés sur leur territoire et qui présentent une valeur patrimoniale. En plus d'alimenter les connaissances sur le patrimoine immobilier et donc de favoriser sa conservation, ces inventaires ont notamment pour objectif d'améliorer la prise de décision relative aux démolitions ainsi qu'à l'entretien et à l'occupation des immeubles patrimoniaux. Surveillez la réglementation de votre municipalité pour vous assurer de connaître vos obligations en tant que propriétaire d'un immeuble inventorié.

IMMEUBLE ANCIEN

Un immeuble ancien ou ancestral est un immeuble qui existe depuis plusieurs années. L'ancienneté est simplement liée à l'âge de l'immeuble et elle est relative.

Son propriétaire n'a pas de responsabilités liées à la Loi sur le patrimoine culturel. Certains gestes peuvent toutefois être posés pour favoriser la connaissance, la mise en valeur, la protection et la transmission de la valeur patrimoniale de cet immeuble ancien. Veiller à entretenir adéquatement l'immeuble, se renseigner sur son histoire, prendre des moyens pour le mettre en valeur et l'inscrire dans un inventaire du patrimoine ne sont que quelques exemples.

Si le propriétaire, tout individu ou la collectivité reconnaît une valeur patrimoniale à un immeuble, il est possible de faire des démarches pour lui attribuer un statut.

Vérifier si un immeuble est protégé ou inventorié

Pour savoir si un immeuble est protégé par un statut ou s'il fait partie d'un inventaire, effectuez une recherche en ligne dans le Répertoire du patrimoine culturel du Québec (<https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq>).



Marché-Centre, Centre-ville de Saint-Hyacinthe
Crédit : Patrice Furlan



Alexandre Thériault-Marois

Alexandre Thériault-Marois, LL.B., LL.M., est avocat pour la Ville de Laval depuis 2016 où il exerce en litige civil. Il est également professeur-superviseur à l'École du Barreau. Il est co-auteur du livre Intégrité des marchés publics au Québec et de plusieurs articles en droit municipal. De 2011 à 2016, il a été avocat en litige commercial chez Stikeman Elliott. Il a reçu en 2019 le prix Exemplum Justitiae de l'Association du jeune barreau de Laval.

Cet article a paru, le 2 avril 2023, sur le site de litige municipal au Québec : <https://litigemunicipal.com/2023/04/02/architecture-et-patrimoine-quand-les-proprietaires-font-face-a-un-pia/>

ARCHITECTURE ET PATRIMOINE : QUAND LES PROPRIÉTAIRES FONT FACE À UN PIIA

Barrière c. Ville de Chambly, 2023 QCCS 914

Par : **ALEXANDRE THÉRIAULT-MAROIS**, Avocat pour la ville de Laval

Les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ne sont plus nouveaux en droit municipal québécois. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) a été modifiée en 1989 afin de prévoir la possibilité pour les municipalités d'adopter un règlement à cet effet. En 2003, la Cour d'appel a rendu l'arrêt de principe Ferme Geléry Inc. portant sur l'interprétation d'un règlement PIIA, rappelant du même souffle qu'elle «est depuis longtemps révolue l'époque où le propriétaire foncier était maître absolu en son domaine».

Bâtiment patrimonial à Sainte-Hélène-de-Bagot
Crédit : Patrice Furlan



Il n'en demeure pas moins que les règlements PIIA sont souvent méconnus du public en général et qu'ils peuvent soulever un certain mécontentement des propriétaires.

Un règlement PIIA permet essentiellement à la municipalité d'exercer un pouvoir discrétionnaire sur l'implantation et l'architecture des bâtiments et des terrains. Elle confère une certaine flexibilité dans l'évaluation d'un projet, contrairement au cadre rigide qui est imposé par les autres règlements municipaux normatifs. Ainsi, dans l'arrêt Ferme Geléry Inc., la municipalité avait notamment imposé au producteur agricole de planter un écran de verdure afin d'entourer sa future porcherie d'engraissement.

Dans le jugement précité rendu le 21 mars dernier, les propriétaires souhaitaient procéder à la rénovation de leur balcon. Or, il s'agit d'une résidence patrimoniale construite en 1920 dont les balcons sont en bois. Comme nous sommes en présence d'une résidence ayant un intérêt patrimonial supérieur, le règlement sur les PIIA de la Ville de Chambly trouve application : le projet de rénovation doit être présenté au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) puis être approuvé par une résolution adoptée par les élus municipaux.

Or, les propriétaires de la résidence souhaitent remplacer les matériaux de bois du balcon par un produit en fibre de verre. Le règlement sur les PIIA prévoit notamment que l'utilisation de matériaux d'origine naturelle et non transformés est privilégiée. Le Conseil municipal, sur recommandation du CCU, accepte que les propriétaires procèdent à la rénovation du balcon dans la mesure où des produits de bois soient utilisés plutôt que de la fibre de verre. Mécontents, les propriétaires saisissent la Cour supérieure.

DÉLAI RAISONNABLE POUR CONTESTER LA RÉOLUTION

La véritable nature du recours judiciaire des demandeurs est un pourvoi en contrôle judiciaire par lequel la validité de la résolution est attaquée. Or, ce recours doit être intenté dans un « délai raisonnable ». On considère habituellement qu'un délai raisonnable est de 30 jours. À bon droit, la Cour supérieure mentionne que l'adoption de la résolution constitue le point de départ du délai (plutôt que la réponse de la Ville de Chambly à la lettre de mise en demeure des propriétaires). Ici, comme il s'est écoulé plus de 12 mois entre l'adoption de la résolution et le dépôt du recours, ce dernier doit être rejeté.

L'ARRÊT VAVILOV ET LA DÉCISION RAISONNABLE

La Cour supérieure poursuit néanmoins son raisonnement afin de trancher si la résolution de la Ville de Chambly est valide. En application de l'arrêt Vavilov, la Cour supérieure applique la norme de la décision raisonnable. En effet, la LAU est silencieuse sur la norme de contrôle applicable et ne prévoit pas de mécanisme d'appel à l'encontre d'une résolution municipale en matière de PIIA. Il faut donc présumer que la norme de la décision raisonnable s'applique. Au surplus, notons que les Tribunaux confèrent une grande discrétion aux élus municipaux en matière de PIIA, un exercice subjectif et éminemment « local ».

INTERPRÉTATION LARGE DE LA NOTION D'ARCHITECTURE

Le principal argument des demandeurs était à l'effet que le règlement PIIA ne s'appliquait pas à leur projet de rénovation de balcon puisque celui-ci n'était pas une composante de l'architecture de la résidence. Or, comme plusieurs jugements antérieurs, la Cour supérieure a préféré une interprétation large de la réglementation municipale :

CITATIONS

[41] Dans leur mémoire, les demandeurs invitent le Tribunal à adopter une définition d'architecture qui se colle uniquement aux éléments de style. Avec égards, la science de l'architecture comporte plus que des questions de style. (...)

[42] Qui plus est, il est évident du PIIA que le concept « l'architecture » va au-delà des éléments de style ou d'apparence. Le plan architectural qui doit accompagner la demande de permis doit comporter beaucoup de détail : (...).

[44] Finalement sur ce point, pour interpréter le PIIA de la Ville, le Tribunal doit le lire dans son contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit du règlement, son objet et l'intention du législateur.

f
in

Bâtiment patrimonial à Cowansville

Crédit : Patrice Furlan





Alejandra de la Cruz Boulianne

Alejandra de la Cruz Boulianne est titulaire d'une double maîtrise en architecture et design urbain. À Vivre en Ville depuis 2013, elle participe, entre autres, à la rédaction de plusieurs ouvrages et elle contribue aux mandats d'accompagnement de municipalités partout au Québec. Elle s'intéresse particulièrement aux enjeux de consolidation et de requalification urbaines.

Cet article a été publié par Vivre en Ville sur le site de Collectivités Viables le 3 novembre 2018 : <https://collectivitesviables.org/articles/maintien-des-aines-dans-leur-milieu-de-vie.aspx>

MAINTIEN DES ÂNÉS DANS LEUR MILIEU DE VIE

Par : **ALEJANDRA DE LA CRUZ BOULIANNE**, Vivre en Ville

Maintenir les aînés dans leur milieu de vie exige de créer des environnements qui répondent à leurs besoins spécifiques, notamment en ce qui concerne l'habitation, la mobilité et l'accès aux commerces, aux services et aux lieux de loisir. Les enjeux spécifiques au vieillissement de la population peuvent être pris en considération dans l'aménagement des villes et des villages, de leur forme urbaine, de leurs rues, des espaces publics et des bâtiments, ainsi que dans les politiques publiques.

OFFRIR DES MILIEUX DE VIE ADAPTÉS AU VIEILLISSEMENT

Dans le contexte où une majorité d'aînés souhaitent vieillir à la maison, ou du moins dans le voisinage qu'ils habitent (Després et Lord, 2012), les collectivités ont de **nombreux défis à relever**. Elles ont tout intérêt à créer un cadre propice au maintien des aînés dans leur milieu de vie.

Vieillir dans son milieu de vie ne veut pas nécessairement dire dans sa maison : cela signifie plutôt pouvoir vieillir dans un environnement que l'on connaît (quartier, municipalité) et ne pas être contraint à déménager dans un nouvel environnement.

En demeurant dans un milieu de vie qui leur est connu, les aînés peuvent conserver leurs habitudes et leurs repères, ce qui leur permet de **rester actifs** (Buffel et collab., 2012). La capacité des personnes âgées de rester chez elles dépend en outre de leur cercle social et d'entraide, qu'il s'agisse de la famille, d'amis, de voisins, de l'accès à un médecin ou de la présence d'organismes ou services de soutien dans leur milieu de vie (Séguin et collab., 2017; Hammond et collab., 2018), autant d'éléments favorables à un vieillissement en santé.

Tübingen (Allemagne)

Crédit: Vivre en Ville



ÉLÉMENTS D'UN ENVIRONNEMENT ADAPTÉ AU MAINTIEN DES ÂÎNÉS DANS LEUR MILIEU DE VIE

Grâce à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et au design urbain, il est possible d'offrir un environnement adapté au vieillissement «sur place». Qu'il s'agisse de milieux de vie à créer ou déjà habités, les principaux éléments de solution seront les mêmes.

HABITATIONS ADAPTÉES AUX BESOINS DES ÂÎNÉS

La variété de l'offre en habitation est essentielle au maintien des aînés dans leur milieu. Pour éviter leur délocalisation, ces derniers devraient avoir le loisir de choisir un logement qui leur convient à même leur milieu de vie, au fil de l'évolution de leurs besoins. Une offre adaptée aux besoins des aînés prend en compte :

- la taille des logements, appropriée pour les ménages d'une ou deux personnes et qui réduit l'ampleur de l'entretien (Canada. SCHL, 2017b) ;
- l'accessibilité physique des habitations pour les personnes vivant avec des incapacités physiques (Canada. SCHL, 2017a ; Société Logique, 2014) ;
- l'abordabilité du logement, compte tenu des moyens financiers décroissants des aînés (Canada. SCHL, 2017a).

MOYENS D'ACTION

Milieux à construire	Milieux existants
<p>Planifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la diversité des types d'habitations. <p>Mettre en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des standards élevés en matière d'accessibilité physique. 	<p>Planifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la consolidation et la requalification des milieux de vie. <p>Faciliter, encourager et/ou subventionner :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les projets d'habitations intergénérationnelles ; • la subdivision de logements existants ; • la construction de logements accessoires ; • les adaptations visant l'accessibilité universelle
<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir les initiatives de logement social et communautaire, et d'autopromotion. • Mettre en place une politique d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels. 	

ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE ET MAINTIEN DES ACTIVITÉS QUOTIDIENNES

L'accessibilité aux lieux de commerce, de services et de loisir est essentielle pour permettre aux aînés de les fréquenter, d'être indépendants dans leurs déplacements et de favoriser leur vieillissement en santé, leur bien-être et même leur inclusion sociale (Apparicio et Séguin, 2006 ; Scharf et collab., 2010). Cette qualité dépend en large partie de :

- la localisation des commerces et services du quotidien, des équipements publics, des parcs et autres lieux de loisir et de rassemblement à proximité des lieux d'habitation ;
- l'accessibilité physique de ces destinations, situées dans des lieux bien connectés aux principaux parcours piétonniers et cyclables et, s'il y a lieu, desservis par le transport en commun ;
- la disponibilité et la facilité d'utilisation d'une diversité de modes de transport, en toute saison.

Boulder, Colorado (États-Unis)

Crédit : Vivre en Ville



MOYENS D'ACTION

Milieux à construire	Milieux existants
<p>Planifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> la localisation fine des activités, au cœur du milieu de vie; les réseaux de déplacement vers cette centralité locale. 	<p>Consolider :</p> <ul style="list-style-type: none"> les centralités existantes, et y diriger les nouveaux commerces, équipements, etc. <p>Améliorer :</p> <ul style="list-style-type: none"> les réseaux piétonniers et cyclables; l'offre de transports collectifs.
<ul style="list-style-type: none"> Permettre et encourager la mixité des activités dans les centralités locales (voisinage, quartier, ville) et d'agglomération, et autour de celles-ci. Planifier une densité et une compacité suffisantes pour soutenir l'offre de commerces, d'équipements et de services de proximité, incluant le transport en commun. Viser l'accessibilité universelle des établissements et des espaces publics. Assurer la sécurité des déplacements actifs en adaptant le design de la rue et notamment des intersections. 	

CONVIVIALITÉ, CONFORT ET SÉCURITÉ DES MILIEUX DE VIE

L'aménagement des places publiques, des rues et des parcs et l'accès à certaines commodités (ex. toilette publique) peuvent faciliter la vie des aînés en leur offrant un environnement convivial, confortable et sécuritaire. Sans ces qualités, il peut être plus difficile pour certaines personnes de maintenir leurs activités, puisque le milieu ne répond pas à leurs besoins ou contraintes (Day, 2010; Buffel et collab., 2012; Lachapelle et Cloutier, 2017; Michael, Green et Farquhar, 2006).

Pour s'y adapter, le design des espaces publics peut offrir :

- des lieux de repos et d'arrêt;
- des microclimats confortables, à l'abri du vent, offrant de l'ombre l'été, etc.;
- des temps de traverse suffisants aux intersections;
- un éclairage adéquat;
- un accès à des toilettes publiques;
- etc.

Ville de Québec (Québec)
Crédit : Vivre en Ville





COORDONNER LES INTERVENTIONS POUR CRÉER DES MILIEUX DE VIE OÙ IL FAIT BON VIEILLIR

La coordination de ces différents éléments est nécessaire afin de tendre vers des environnements adaptés à un vieillissement en santé. En ce sens, les solutions mises de l'avant en ce qui concerne l'habitation, l'accessibilité et la convivialité des milieux de vie gagnent à être explorées conjointement au sein d'un **projet urbanistique**

RÉFÉRENCES

- APPARICIO, Philippe, et Anne Marie SÉGUIN (2006). «L'accessibilité aux services et aux équipements : un enjeu d'équité pour les personnes âgées résidant en HLM à Montréal», *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 50, n° 139, p. 23 44.
- BUFFEL, Tine, Chris PHILLIPSON et Thomas SCHARF (2012). «Ageing in urban environments : Developing "age friendly" cities», *Critical Social Policy*, vol. 32, n° 4, p. 597 617.
- CANADA. SCHL [SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENTS] (2017a). *Logement abordable : accessibilité universelle et programmes d'aide financière de la SCHL*, Communication présentée lors du webinaire de l'Union des municipalités du Québec, 31 mai 2017.
- CANADA. SCHL [SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENTS] (2017 b). *Le logement des aînés au Canada : Le guide du marché des plus de 55 ans*, SCHL, coll. Réagir au marché, vol. 2. [+ infos] 43 p.
- DAY, Rosie (2010). «Environmental justice and older age: Consideration of a qualitative neighbourhood study», *Environment and Planning A*, vol. 42, n° 11, p. 2658 2673.
- DESPRÉS, Carole, et Sébastien LORD (2002). «Vieillir en banlieue», dans *La banlieue revisitée*, sous la dir. d'Andrée Fortin, Carole Després et Geneviève Vachon, Québec, Éditions Nota Bene, p. 233 256.
- HAMMOND, Mark, Stefan WHITE et Steven WALSH (2018). *Rightsizing: Reframing the housing offer for older people*, PHASE (à Manchester School of Architecture. [+ infos] 29 p.
- LACHAPELLE, Ugo, et Marie Soleil CLOUTIER (2017). «On the complexity of finishing a crossing on time: Elderly pedestrians, timing and cycling infrastructure», *Transportation Research Part A : Policy and Practice*, vol. 96, p. 54 63.
- MICHAEL, Yvonne L., Mandy K. GREEN et Stephanie A. FARQUHAR (2006). «Neighborhood design and active aging», *Health & Place*, vol. 12, n° 4, p. 734 740.
- SÉGUIN, Anne Marie, et collab. (2017). *Des besoins aux ressources : diversité des milieux et des stratégies déployées par les personnes âgées*, Rapport de recherche, Programme actions concertées, Québec, Fonds de recherche du Québec — Société et culture (FRQSC). [PDF] 40 p.
- SCHARF, Thomas, Chris PHILLIPSON et Allison SMITH (2003). «Older people's perceptions of the neighbourhood: Evidence from socially deprived urban areas», *Sociological Research Online*, vol. 8, n° 4, p. 1 12.
- SOCIÉTÉ LOGIQUE (2014). *Vivre et vieillir à domicile, le rôle de l'architecte*, Formation présentée lors du Congrès des architectes 2014, Montréal (Québec), Ordre des architectes du Québec, 19 20 juin 2014.



LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (« PPCMOI »)

Par : M^e PIERRE LAURIN, Tremblay Bois, avocats S.E. N.C. R. L.

En 2002 la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* fut amendée pour permettre à un conseil municipal local d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. L'objet d'un tel règlement « est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions »¹ un projet qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme.

Une fois le règlement adopté, le pouvoir qu'il confère est exercé à la pièce après consultation du comité consultatif d'urbanisme. Ce pouvoir est plus étendu que celui conféré par un règlement sur les dérogations mineures. Outre le fait que la dérogation peut être accordée même si elle est majeure, elle peut viser, par exemple, une norme relative à l'usage ou à la densité d'occupation du sol, ce qui n'est pas possible dans le cas d'une dérogation mineure².

Par contre, la résolution acceptant un PPCMOI devra, pour entrer en vigueur, suivre les mêmes étapes procédurales que s'il s'agissait d'un amendement au règlement concerné. On pense notamment à la possibilité d'un référendum.

Dans l'affaire *Urgence dentaire St-Léonard inc. c. Ville de Montréal – Arrondissement de St-Léonard*³, la Cour supérieure a examiné la portée et l'exercice du pouvoir municipal en matière de PPCMOI.

En résumé, *Urgence dentaire St-Léonard inc.* (« Urgence dentaire ») demandait l'annulation d'une résolution du conseil d'arrondissement, adoptée en vertu d'un règlement sur les PPCMOI, et qui autorisait une autre clinique dentaire (« Clinique Tucci ») à s'installer à moins de 400 mètres de la première. Le recours au règlement sur les PPCMOI était nécessaire puisque le règlement de zonage prévoyait que dans le secteur concerné cette distance devait être respectée entre certains usages identiques, dont des services professionnels dans le domaine de la santé. Ce pouvoir de contingentement est prévu dans la LAU⁴.

URGENCE DENTAIRE INVOQUAIT DE NOMBREUX MOTIFS À L'APPUI DE SA DEMANDE.

Le juge constate d'abord que le règlement sur les PPCMOI confie au conseil d'arrondissement un pouvoir discrétionnaire lorsqu'il analyse une demande de PPCMOI. En conséquence, le Tribunal doit intervenir uniquement si le choix de la municipalité est « **irrationnel et donc étranger au pouvoir prétendument exercé.** »⁵. Le juge souligne « *que les conseils municipaux sont les mieux placés pour apprécier et pondérer l'ensemble des facteurs politiques, sociaux ou économiques justifiant l'exercice de leur discrétion réglementaire [...]* ». Il termine en rappelant que « *dans le cadre d'un contrôle judiciaire, il n'appartient pas au Tribunal de juger de la sagesse ou de l'opportunité du pouvoir discrétionnaire exercé* »⁶.

1. Art. 145.36

2. Art. 145.1

3. 2022 QCCS 51

4. Art. 113, 2e al., par. 4.1o

5. Par. 54

6. Par. 56

LA NORME D'INTERVENTION JUDICIAIRE ÉTANT AINSI PRÉCISÉE, LE JUGE EXAMINE LES ARGUMENTS D'URGENCE DENTAIRE.

La demanderesse prétend d'abord que le projet de Clinique Tucci n'est pas « particulier » au sens du règlement municipal puisque l'aménagement d'une clinique dentaire conventionnelle « n'a rien de particulier, surtout dans un périmètre de 400 mètres où il existe déjà deux autres cliniques dentaires et un centre de massothérapie »⁷.

Cet argument est intéressant parce que la LAU ne donne aucune définition de « projet particulier ». L'utilisation du qualificatif « particulier » couplée à l'aspect exceptionnel du pouvoir dérogatoire conféré au conseil peut laisser croire que le législateur avait à l'esprit des projets importants de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui se démarquent de façon significative de leur environnement bâti. D'ailleurs, Urgence dentaire souligne que dans le guide « *La prise de décision en urbanisme* » publié par le ministère des Affaires municipales, on peut lire : « [l'utilisation d'un règlement sur les PPCMOI] est un instrument de choix pour les projets de grande envergure ou présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières ». Cette affirmation est reprise sur le site Internet de la Ville de Montréal.

Le Tribunal ne retient pas cet argument. Il conclut que la technique du PPCMOI permet au conseil d'arrondissement de faire du rezonage parcellaire (« *spot zoning* »)⁸. Pour le juge, le conseil municipal jouit d'une grande flexibilité pour autoriser une « *exception locale* ».

La décision du conseil d'arrondissement de permettre une dérogation locale, pour un seul immeuble, à la réglementation générale applicable à la zone ou au secteur, est donc considérée comme n'étant pas déraisonnable. La conclusion à cet égard est limpide :

« *Le législateur n'a pas voulu limiter l'utilisation de l'outil du PPCMOI à de seuls cas exceptionnels ou à des projets de grande envergure ou de grande importance* ». Il termine en affirmant :

« *Il est raisonnable de conclure que le législateur a souhaité laisser aux municipalités le soin de décider, à la pièce, si un zonage parcellaire ou « *spot zoning* » servira l'intérêt public et s'il est opportun de l'accorder et d'utiliser cet outil discrétionnaire. C'est l'un des outils dans la boîte à outils, parmi d'autres voies possibles* »⁹.

Par ailleurs, la Loi exige qu'un règlement sur les PPCMOI contienne les critères en vertu desquels les demandes seront évaluées. Urgence dentaire affirmait que la demande de Clinique Tucci ne respectait pas les critères prévus au règlement de l'Arrondissement.

Le juge constate que chacun des critères a été analysé par l'Arrondissement. Il conclut donc qu'Urgence dentaire invite le Tribunal à répéter ce travail d'analyse. Le juge refuse, affirmant que la question n'est pas de savoir si l'Arrondissement a erronément apprécié les critères, mais plutôt si sa décision est irrationnelle. Il ne suffit pas que le juge conclue qu'il aurait pris une décision différente.

Il est important de souligner, à cet égard, que les autorités de l'Arrondissement avaient fait leurs devoirs, c'est-à-dire qu'elles avaient bel et bien pris en compte les critères prévus au règlement lors de l'étude de la demande. Des avis favorables de la direction de l'urbanisme et du CCU avaient précédé la décision du conseil.

Le rejet de ce dernier argument d'Urgence dentaire rappelle l'importance pour les autorités municipales (administration \ CCU \ élus) d'être en mesure de démontrer, lorsqu'il y a une contestation judiciaire d'une décision prise en vertu d'un règlement d'urbanisme à portée discrétionnaire, que le dossier fut traité conformément au cadre juridique applicable, qu'il s'agisse de la procédure à suivre, du critère à analyser ou encore des limites imposées par la Loi. Si cette démonstration peut être faite, le Tribunal conclura probablement, comme ce fut le cas dans la présente affaire, que c'est à l'autorité politique – et non aux Tribunaux – que le législateur a confié la responsabilité de décider ce qui sert le mieux l'intérêt public.

7. Par. 60

8. Par. 68

9. Id.

COLLOQUE AQU - Drummondville, 21 sept. 2024

CHANGER SA MUNICIPALITÉ par nécessité, *et pour le plaisir*

BIO DES CONFÉRENCIERS

Gérard Beaudet est urbaniste émérite et professeur titulaire à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'UdeM. En 2021, il a reçu le prix Ernest-Cormier, la plus haute distinction attribuée par le gouvernement du Québec pour souligner une contribution remarquable aux domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'architecture ou du design québécois. Paru en 2023 aux éditions MultiMonde, Un Québec urbain en mutation est son plus récent ouvrage.

Hélène Doyon, urbaniste, œuvre depuis près de 25 ans majoritairement auprès des municipalités locales, des MRC et des organismes publics. Elle développe avec ses clients des solutions réglementaires novatrices et des stratégies de développement répondant aux défis municipaux. Elle enseigne également depuis 20 années la réglementation d'urbanisme à l'Université du Québec à Montréal (UQAM), en plus des nombreuses formations aux diverses associations. Elle est aussi et avant tout une passionnée de l'urbanisme reconnue pour son expertise, son dynamisme et sa capacité de vulgariser l'information.

Patrice Furlan Membre de l'ordre des urbanistes du Québec depuis 1993, Patrice Furlan est titulaire d'une maîtrise en urbanisme de l'Université de Montréal et d'un baccalauréat en géographie et démographie. Il a été directeur du service de l'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe pendant 15 ans et occupe depuis 2010 le poste de chef de division urbanisme à la Ville de Drummondville. Il est également le secrétaire du CCU de Drummondville. Patrice Furlan siège au sein de l'AQU depuis 2012, il a assuré le poste de président pendant 4 ans, et est présentement vice-président de l'Association. Il contribue généreusement à tous les projets de l'AQU, et plus particulièrement tout ce qui a trait aux diverses formations et à la revue québécoise d'urbanisme.

Jean-Olivier Goyette est professeur au Département des sciences naturelles de l'Université du Québec en Outaouais (UQO). Ses travaux de recherche portent sur la planification de la conservation pour la biodiversité et les services écologiques en contexte urbain, l'impact des activités humaines sur la qualité de l'eau, et l'écologie des milieux humides et hydriques. Il a un intérêt marqué pour la transdisciplinarité, qu'il met en pratique dans ses travaux et en tant que directeur scientifique du Centre de recherche appliquée sur la biodiversité et les écosystèmes (CRABE).

Jean-Philippe Meloche est professeur à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal. Il est également chercheur principal du thème Territoires au CIRANO. Il s'intéresse aux questions d'économie urbaine et de finances publiques locales. Il a publié plusieurs rapports de recherche et articles scientifiques sur les politiques publiques en matière de finances municipales, d'écofiscalité, de transport urbain et de développement immobilier. Il a également travaillé avec plusieurs municipalités québécoises, groupes d'intérêt et ministères du gouvernement du Québec sur ces enjeux.

Me Julien Merleau-Bourassa Titulaire d'une licence en droit de l'Université d'Ottawa (LL.L.) ainsi que d'un Juris Doctor de l'Université de Montréal (J.D.), Me Julien Merleau-Bourassa pratique principalement dans les domaines du droit public, du droit du travail et du litige civil et commercial. Il jouit d'une connaissance approfondie des rouages de l'administration publique, ayant notamment travaillé auprès de ministres provinciaux pendant plusieurs années. Me Merleau-Bourassa est avocat au sein du cabinet Dunton Rainville et membre de la Chambre de commerce de Maniwaki et la Vallée-de-la-Gatineau.

