

# Code villageois de la Ville de Pointe-Claire

Règlement d'urbanisme élaboré selon l'approche *Form-Based Code*

**Acteur :** Ville de Pointe-Claire

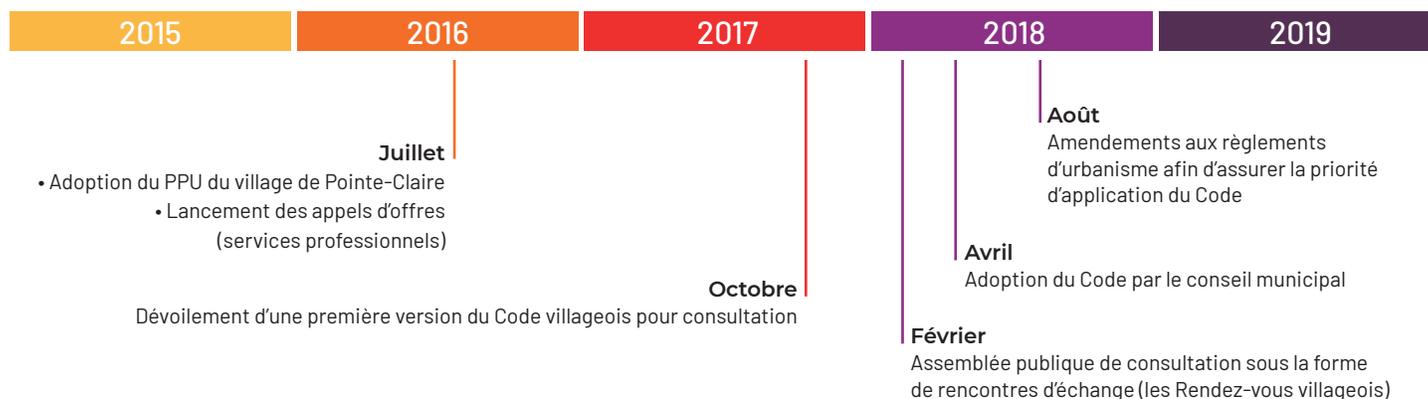
**Année d'adoption :** 2018

**Principe d'application :** Règlement d'urbanisme intégré

**Territoire d'application :** Village de Pointe-Claire

**Lien vers l'outil :** <https://www.pointe-claire.ca/fr/plan-durbanisme/>

## Évolution chronologique



## Description de l'outil

Le Code villageois s'inscrit dans la démarche de concordance suivant l'adoption, en 2016, du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du village de Pointe-Claire. Inspiré de l'approche du *Form-Based Code*, son objectif est de regrouper, de simplifier et d'illustrer toutes les dispositions d'urbanisme réglementaire applicables au « village de Pointe-Claire », et ce, dans un seul document. Il rassemble, sous forme de guide illustré, les dispositions sur le zonage, le lotissement, l'implantation, les usages conditionnels et l'intégration architecturale.

Le processus d'élaboration de l'outil s'est échelonné sur une période d'environ deux ans (21 mois). Pour ce faire, le service d'urbanisme de la ville de Pointe-Claire a été accompagné par un designer urbain de la firme AECOM, par une consultante indépendante en patrimoine et par des avocats du cabinet Bélanger Sauvé. Le règlement, qui fait près de 200 pages, est structuré par fiche thématique qui fusionne « les aspects normatifs et discrétionnaires de l'urbanisme durable de manière à encadrer l'espace public et le cadre bâti par un ensemble de règles, de critères et d'objectifs cohérents [...] » (p.3).

## Composantes générales de l'outil

Le Code villageois vient découper le village de Pointe-Claire en différentes unités paysagères, lesquelles remplacent la division traditionnelle par zone basée sur des usages et des normes d'implantation générales. Le Code décrète 10 unités paysagères (UP1, UP2, ..., UP10) (figure 1). Chacune d'elles est associée à une zone aux termes de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

Les dispositions réglementaires normatives et discrétionnaires prévues pour encadrer la forme urbaine de chaque unité paysagère sont présentées à l'aide de fiches thématiques devant être utilisées « comme un guide d'aménagement respectant les caractéristiques des différentes unités paysagères du secteur du PPU du village de Pointe-Claire » (p.8).

L'encadrement de la forme urbaine se concentre sur trois éléments majeurs : la forme bâtie du village (déterminée par l'architecture et le gabarit des bâtiments), la relation entre les bâtiments (déterminée par l'implantation des bâtiments, la configuration et l'aménagement des espaces publics et la localisation des espaces libres privés) et la relation entre les bâtiments et le domaine public (déterminée par le traitement architectural des façades et l'aménagement des cours avant).

Les fiches sont structurées en sept sections : 1- Généralités, 2- Forme bâtie, 3- Façade, 4- Aménagements extérieurs, 5- Stationnement, 6- Usages et 7- Activités temporaires. Les dispositions normatives et discrétionnaires sont, le plus souvent possible, combinées et présentées sous forme de listes ou de tableaux. Afin de faciliter la compréhension du règlement par les personnes habituées à une réglementation plus traditionnelle, le Code classe les informations selon différentes catégories. À titre d'exemple, les dispositions normatives applicables à chacune des unités paysagères, plus traditionnellement associées au zonage et au lotissement, sont énoncées aux fiches où le numéro de référence se termine par la lettre « N », tandis que les critères relatifs à la forme bâtie, à la façade, aux aménagements extérieurs et au stationnement, plus traditionnellement associés à une approche de type PIIA<sup>1</sup>, sont énoncés aux fiches où le numéro de référence se termine par la lettre « C » (figure 2).

Le fait de ressembler dans une même fiche l'ensemble des normes et des critères s'appliquant à une unité paysagère, au lieu de faire référence à différents règlements (zonage, lotissement, PIIA, etc.) fait en sorte de lier tous les éléments entre eux de façon à bien percevoir leur interaction et d'arriver au projet souhaité. De plus, la compréhension des dispositions est facilitée par des schémas, des photographies, des graphiques et des cartes (figure 3).

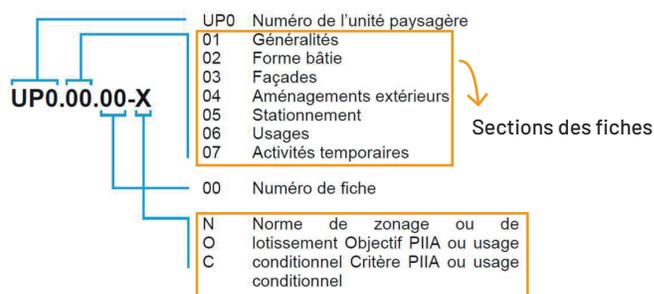
<sup>1</sup> Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

### 1 Découpage établi par le Code



Code villageois

### 2 Numérotation des fiches



Les lettres « N », « C », « O » ou « N/C » sont ajoutées à la numérotation des fiches afin de distinguer clairement le contenu normatif (N), le contenu discrétionnaire (C), une combinaison des dispositions normatives et discrétionnaires (N/C) ou les objectifs spécifiques (O)

### 3 Exemple du contenu sur les stationnements (1 page/4) pour l'unité UP1 « Noyau villageois centre »

Exemple d'un croquis qui vise à illustrer un critère relatif à l'aménagement des stationnements

Exemple d'une photographie qui vise à illustrer un critère relatif à la perméabilité des sols dans les stationnements

**UP1 – NOYAU VILLAGEOIS CENTRE****UP1.05.12-C**

**STATIONNEMENT**



**AMÉNAGEMENT**

1. Dans le cas où une surface de stationnement soit attenante au domaine public, une bande végétalisée d'au moins 3 m de largeur est à préconiser afin de limiter l'impact visuel.  
En plus de végétaliser cette zone tampon, la modulation verticale du paysage est encouragée. Une haie d'au moins 1,2 m de hauteur, des buttes, du mobilier ou un muret seront requis pour améliorer l'encadrement sur rue.
2. L'accès à l'aire de stationnement intérieure doit être intégré à l'architecture du bâtiment principal.
3. Préconiser l'aménagement de bandes séparatrices et bords d'allées paysagères dans le stationnement.
4. Favoriser la réduction des îlots de chaleur par le remplacement d'une case de stationnement par une case végétalisée à un intervalle régulier. À titre d'exemple : une case végétalisée par six cases de stationnement.
5. Pour tout stationnement de plus de 20 cases, il est préférable d'implanter une bande végétalisée d'au moins 2 m de large permettant de scander et délimiter l'espace de stationnement.
6. Toute bande végétalisée à l'intérieur d'un stationnement ou aux pourours de celui-ci devrait comporter une plantation d'arbres. Ceux-ci devraient se retrouver au rythme minimum d'un arbre tous les 6 m linéaires de plantation.

**RÉDUCTION DES ÎLOTS DE CHALEUR**

7. Encourager la réduction des îlots de chaleur par l'insertion d'arbres et de bandes végétalisées au cœur du stationnement et à ses pourours.
8. Choisir des espèces arborescentes à large couronnement offrant une canopée optimale.
9. Éviter et limiter les surfaces asphaltées résiduelles.
10. Considérant le couronnement à maturité des arbres, la couverture ombragée devrait représenter au moins 30 % de la superficie du stationnement.

**PERMÉABILITÉ DES SOLS**

11. Favoriser la gestion des eaux pluviales à même le site.
12. Aménager des noues de rétention des eaux dans les espaces végétalisés. Celles-ci pourront aussi servir de bassins à neige pour le déneigement hivernal.
13. Encourager l'utilisation de matériaux perméables (pavé, pavé alvéolé, surface granulaire, gravier stabilisé, etc.).
14. La surface non bâtie du lot devrait être composée d'au moins 30 % de surface perméable tels que l'engazonnement, les espaces végétalisés, les noues de rétention et les matériaux perméables.

Code villageois UP1 – 13 de 1725

Numérotation de la fiche

## Contributions possibles à l'action sur les changements climatiques

Note: Aucun des outils analysés n'est expressément défini comme un outil d'adaptation aux changements climatiques. Cette section a pour but de souligner les exigences qui pourraient toutefois appuyer l'action sur les changements climatiques.

Le Code se démarque tout particulièrement sur le plan de la gestion des stationnements. Les normes introduites pourraient être associées à des efforts de mitigation des changements climatiques (réduction d'émissions de GES) en agissant sur les infrastructures de mobilité et en encourageant les modes à plus faible émission carbone. Les ratios minimums de stationnement automobile ont été diminués par rapport aux ratios initialement établis dans la réglementation précédente. De plus, des ratios maximums de cases de stationnement autorisées par superficie de bâtiment ou par nombre d'unités pour les différents types d'usages ont été introduits. Ces ratios prennent en compte le partage des cases de stationnement entre les usages ayant des périodes d'achalandage complémentaires. Des normes d'implantation (localisation) sont également prévues ainsi qu'un nombre minimal de stationnements à vélo pour les commerces, les bureaux et les habitations de plus de 4 logements. Notons également que la Ville de Pointe-Claire a adopté, en avril 2019, une politique de stationnement pour le village de Pointe-Claire. Les analyses réalisées dans le cadre de cet exercice ont permis de comparer la cohérence entre les dispositions du Code sur le stationnement et l'usage qui en est fait sur le territoire.

En soi, bien que le Code n'en fasse pas mention, la diminution des cases de stationnement citée ci-haut contribue également à la réduction des surfaces imperméables qui nuisent à la bonne gestion des eaux pluviales et créent des îlots de chaleur. En ce qui a trait à ces deux enjeux, le Code va toutefois plus loin que cette simple réduction des surfaces imperméables et prévoit plusieurs critères de verdissement, envisagés tant en fonction de leur capacité à infiltrer les eaux de pluie qu'à lutter contre les îlots de chaleur. Par exemple, pour l'ensemble des stationnements construits dans le village, le Code requiert un minimum de 30% de couverture ombragée (canopée projetée des arbres à maturité) et un minimum de 30% de surfaces perméables (verdissement ou matériaux perméables) sur la surface non bâtie du lot. Avec l'augmentation des précipitations et des vagues de chaleur comme effets des changements climatiques, ces critères peuvent contribuer aux efforts d'adaptation.

En plus des critères prescrits dans le Code, les dispositions relatives au développement durable prévues au chapitre 16 du règlement sur les PIIA s'appliquent aux unités paysagères en faisant les adaptations nécessaires. Ce chapitre prévoit des dispositions sur l'aménagement et la végétalisation des aires de stationnement, sur l'aménagement des lots pour assurer l'accessibilité universelle et accroître l'accessibilité aux réseaux et aux équipements cyclables ainsi que sur les techniques innovantes et les matériaux de construction.

## Application de l'outil

Le Code s'applique prioritairement à toute unité paysagère et prévaut sur les dispositions générales : « Toute intervention en matière de zonage, de lotissement, de plan d'implantation et d'intégration architecturale, d'usage conditionnel, d'activité temporaire ou de stationnement sur l'ensemble des unités paysagères » ne peut être faite qu'en conformité avec ce Code (p.7). La réglementation traditionnelle demeure toutefois en vigueur, mais s'applique uniquement pour les situations non prévues par le Code: « Les interventions faites en application du Code de même que l'utilisation des biens-fonds demeurent toutefois assujetties à la réglementation de la ville normalement applicable quant aux aspects qui ne sont pas spécifiquement régis par le présent Code » [...] « le Règlement de zonage no PC-2775 et le Règlement de lotissement no PC-2774 s'appliquent à titre supplétif aux unités paysagères pour toutes les situations non prévues par le présent Code » (p.9).

Le Code villageois constitue un véritable règlement prenant la forme d'un guide d'aménagement illustré. Le mandataire de services juridiques qui a accompagné la Ville considère que cette l'approche règlementaire intégrée est conforme à la LAU. Comme tout règlement, le Code est modifiable en suivant les modalités prévues à la LAU, ce qui assure son adaptabilité dans le temps. À titre d'exemple, le Code a fait l'objet d'une première modification règlementaire près d'un an après son adoption. Cette modification a nécessité la tenue d'une consultation publique. Elle s'est faite en parallèle à une modification du PPU. Elle concernait principalement la diminution du nombre d'étages (de 3 étages à 2 étages) et la diminution des hauteurs maximales (de 14 à 12 mètres) de tous les bâtiments situés au cœur du village.

## Enjeux et défis

### Lors de la création de l'outil

- Développement d'une réglementation intégrée dans le respect des limites de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
- Processus d'élaboration rendu difficile dû au changement d'employés dédiés au mandat.
- Contraintes liées au gabarit uniforme des fiches limitant leur « personnalisation » et la prise en compte de certaines particularités des unités paysagères.
- Présence d'un sentiment d'insécurité chez la population du secteur sur les réels pouvoirs d'intervention de la ville en matière de développement.
- Équilibre à trouver entre le normatif et le discrétionnaire afin d'encadrer les projets, et ce, tout en simplifiant les démarches d'autorisation pour la population. Cela s'est traduit par une réduction, dans la mesure du possible, des critères discrétionnaires qui occasionnent un délai pour l'analyse des demandes de permis (règlements sur les usages conditionnels et sur les PIIA).

### Lors de la mise en oeuvre de l'outil

- Un an après son adoption, l'outil était peu connu. En 2020, il commence tranquillement à être assimilé par la population.
- Nécessité de modifier le règlement peu de temps après son adoption due, notamment, au manque d'intérêt de la population durant son élaboration, et ce, malgré les démarches de consultation organisées en amont.
- Faible acceptabilité de certaines normes, entre autres, en ce qui a trait au nombre d'étages et à la hauteur des bâtiments. Pour certains, la volonté de conserver le cachet du milieu urbain entre en contradiction avec la volonté d'augmenter le nombre de résidents pour assurer la viabilité des diverses fonctions urbaines en présence.