

PREMIÈRE SYNTHÈSE

Résumé du sondage réalisé auprès d'architectes
du 26 octobre au 5 novembre 2018



La mission des architectes inclue la connaissance des différents contextes réglementaires. Les règlements d'urbanisme des arrondissements sont parmi les premiers outils nécessaires aux architectes pour réaliser leur mission, une fois connus le programme et le budget des opérations de leurs clients.

Si l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie a effectivement exprimé depuis un certain temps (le début de l'année 2018 ?) son souhait de continuer le travail de protection réglementaire des maisons shoebox amorcé avec la modification précédente du REGLEMENT REGISSANT LA DEMOLITION D'IMMEUBLES (RCA-6), les objectifs et les méthodes employés sont restés énigmatiques et/ou contradictoires jusqu'à l'adoption en première lecture, lors du conseil d'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie du 2 octobre 2018, du REGLEMENT MODIFIANT LE REGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT ROSEMONT-PETITE-PATRIE (01-279) et du REGLEMENT REGISSANT LA DEMOLITION D'IMMEUBLES (RCA-6).

Après une première analyse des implications de ces modifications réglementaires, l'information a été diffusée auprès des architectes. Ils ont notamment été invités à se déplacer à l'assemblée publique de consultation du 17 octobre 2018.

La précipitation et le manque d'objectivité de la méthode de l'arrondissement ont fait réagir ; rappelant à plusieurs la démarche de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal en 2017 souhaitant faire passer réglementairement les mezzanines en projets dérogatoires... démarche pour le moment en suspend, mais qui prétextait elle aussi une attention particulière à la qualité architecturale, à la préservation d'une image urbaine de qualité pour imposer d'importantes contraintes supplémentaires pour la réalisation de ce type d'opération.

D'une manière plus générale, les architectes ont également évoqué l'appréhension du manque d'objectivité des services techniques associée à l'opacité des réunions des CCU, qui les mettent dans une situation délicate au cours des études de permis de construire, souvent longues, laborieuses et pouvant être conflictuelles.

Ayant échangé avec des confrères architectes sur ces différents problèmes systémiques depuis le printemps dernier, j'ai décidé d'élaborer le sondage suite à l'assemblée publique de consultation du 17 octobre 2018. Ce sondage est loin d'être parfait. J'ai profité de l'avis de quelques architectes pour l'améliorer, mais le temps disponible était très limité... L'objectif étant d'en remettre un résumé aujourd'hui, lors du conseil d'arrondissement du 5 novembre 2018.

Également, malgré les efforts d'impartialité, le questionnaire manque sans doute d'objectivité. Je dois préciser que je suis triplement concerné par cette modification réglementaire : en tant qu'architecte, propriétaire de maison shoebox et ayant un projet d'évolution de la maison en duplex. Le manque d'objectivité est d'ailleurs ce qui est reprochée à l'arrondissement dans la modification réglementaire proposée, ou dans sa façon d'étudier les demandes de permis de construire...

C'est justement parce qu'un avis unique est souvent orienté par une pratique professionnelle particulière, ou une approche personnelle d'une problématique, que ces questions réglementaires devraient être réfléchies de manière collégiale. C'est d'ailleurs ce principe collégial que sont sensés incarner les CCU, et d'une manière plus large le processus d'étude des permis de construire.

Les préoccupations des propriétaires de maisons shoebox et des architectes ont été diffusées à l'OAQ et à l'AAPPQ. Le sondage a été diffusé dans l'info-lettre de l'AAPPQ du 26 octobre 2018 et sur le site collectif.net depuis le 2 novembre 2018.

L'AAPPQ a signalé son intérêt à soutenir une démarche de réflexion sur les sujets abordés par le sondage, et j'espère pouvoir profiter de la synergie engendré par la mobilisation citoyenne, la participation des architectes à ce sondage et l'apparente décision de l'arrondissement de reporter de quelques semaines le processus d'adoption du règlement pour organiser un chantier de réflexion... Si mon implication personnelle a été un moteur pour l'élaboration de ce sondage, la poursuite de ce travail doit se faire de manière collégiale, et être menée par un groupe multidisciplinaire. Je suis prêt à aider à assembler ce groupe, sans forcément avoir l'objectif d'en faire partie...

J'espère pouvoir rassembler des architectes, des urbanistes et des historiens, mais aussi des architectes et technicien(ne)s des services techniques des arrondissements et des élu(e)s membres de CCU. Certains autres professionnels comme des ingénieurs, des économistes ou des entrepreneurs seraient également sollicités pour apporter leurs différentes expertises. Également, les retours d'expérience des citoyens ayant réalisé des projets de transformation et les objectifs et les attentes de ceux qui se lancent dans ce type d'opération doivent être entendus.

Enfin, pour des questions de développement patrimoniales des réglementations urbaines, il apparaît indispensable que la Division du Patrimoine du Ministère de la Culture soit étroitement associée.

C'est un projet ambitieux, sans doute un peu candide de ma part... J'espère néanmoins vivement qu'il y aura un intérêt de l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie et de la Ville de Montréal pour cette initiative.

LaURenT gAGné
a R C H I T E C T U R E

5795 6^e avenue
H1Y-2R3 Montréal
+ 1 (514) 419 48 08
laurent.g.architecte@gmail.com

« maison shoebox d'intérêt »

Ce document est un instantané des positions des architectes en date du 5 novembre 2018. C'est un résumé des réponses au sondage destiné aux architectes. Ce sondage - une fois encore très imparfait - a permis de collecter les opinions des professionnels sur leurs pratiques et leurs expériences des arrondissements et de leurs règlements d'urbanisme. La modification réglementaire concernant les maisons shoebox a aussi évidemment également été abordée.

L'ensemble des questions n'apparaissent pas dans ce résumé. Néanmoins, je mettrai en ligne dans la semaine l'ensemble du questionnaires, la totalité des questions et leurs réponses. Le questionnaire est consultable dans son intégralité à partir du site collectif.net

Par contre, la totalité des avis rédigés sont dans ce document.

Le sondage a été mené du 26 octobre au 5 novembre 2018.

46 architectes ont répondu au sondage.

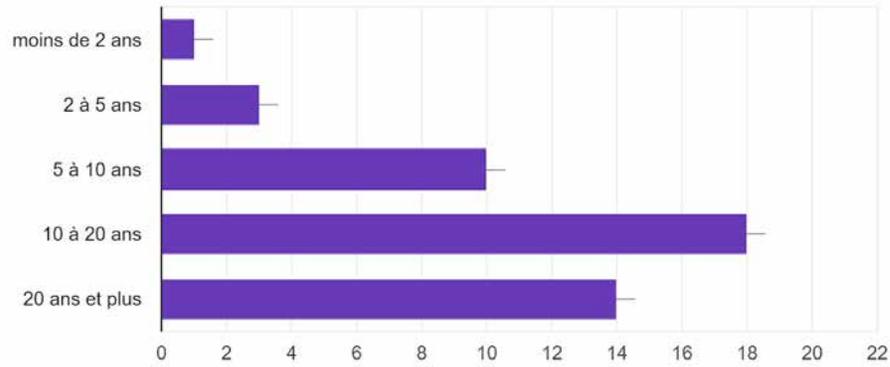
Tous ont indiqués travailler dans des bureaux à Montréal, et la très grande majorité d'entr'eux exerce essentiellement dans la grande région de Montréal.

Les différents qualifications des répondants :

MBA - MOAQ - B.Arch - MOAA - B.A. - PMP - M.Arch - Enseignant universitaire - Design de l'environnement - Architecte DPLG - Architecture et Ingénierie Haute Qualité Environnementale - LEED AP BD+C - FIRAIC - MAAPPQ - Professeur de formation pratique - Maîtrise en études urbaines - Ex entrepreneur général et menuisier - professeur invité - Université de Montréal - Chargé de cours - Barch - Conservation - Baccalauréat en architecture

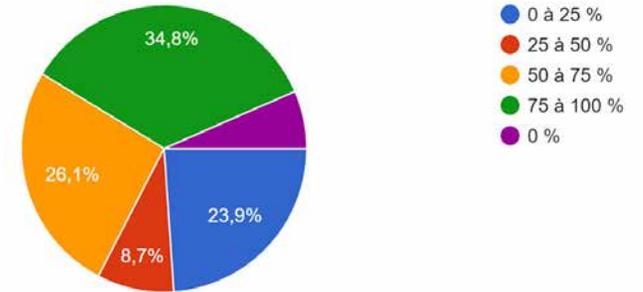
Depuis combien de temps pratiquez-vous le métier d'architecte ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



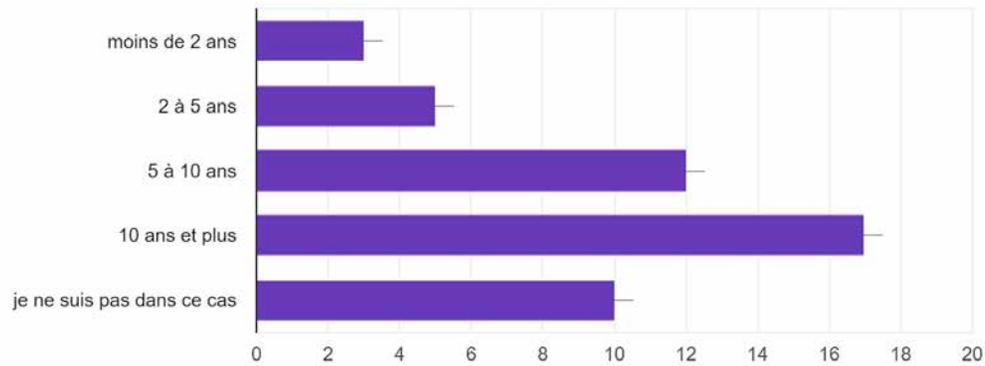
Au cours des 5 dernières années - Quel pourcentage de votre exercice professionnel représente les projets de logement ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



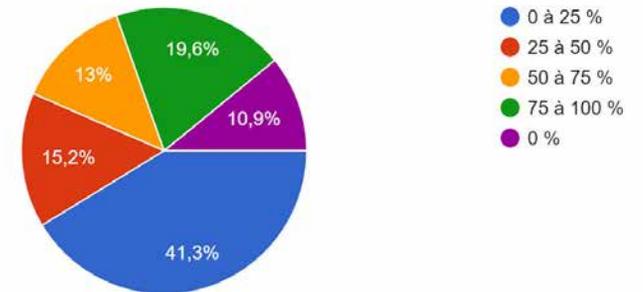
Depuis combien de temps êtes vous travailleur autonome et/ou associé dans une agence d'architecture ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



Au cours des 5 dernières années - Quel pourcentage de votre exercice professionnel représente les projets de 1 à 3 logements ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



Les personnes qui répondent à ce sondage d'opinion doivent être architectes inscrits à l'OAQ.
Par défaut, toutes les réponses sont anonymes.

SUJETS :

- 1 - La réglementation urbaine et son évolution
- 2 - L'étude des demandes de permis de construire
- 3 - La proposition de modification réglementaire concernant les maisons shoebox - Rosemont-Petite-Patrie

Ce sondage concerne des problématiques identifiées sur le territoire de la Ville de Montréal.

SI VOUS N'AVEZ PAS D'EXPERTISE SUR CE TERRITOIRE, vous pouvez néanmoins vous exprimer librement sur les sujets de la réglementation urbaine et son évolution et de l'étude des demandes de permis de construire, à chacune des fins de sections correspondantes.

Ce sondage d'opinion vise en priorité à collecter les retours d'expérience des architectes sur les projets de transformation et/ou de construction neuve de 1 à 3 logements. Ce ciblage devraient permettre de mesurer les effets impactant plus spécifiquement les particuliers, qui développent couramment ce type de petites opérations.

SI VOTRE TRAVAIL NE CONCERNE PAS OU PEU CE TYPE D'OPERATION, le sondage comporte néanmoins des questions générales, et vous avez la possibilité de vous exprimer librement sur les 3 sujets à la fin du sondage.

Nous espérons avoir une première évaluation représentative de ce sondage rapidement afin de produire une première compilation des résultats et des opinions. Ce document serait alors remis aux élus de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie lors du conseil d'arrondissement du lundi 5 novembre.

Le terme « modification réglementaire » définit dans ce document une proposition de règlement impactant un ou plusieurs secteurs urbains et/ou un type de bâtiment particulier, mais sans être liée à un projet urbain spécifique. Quelques exemples de modifications réglementaires :

- l'actuelle proposition de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie concernant les maisons shoebox,
- la proposition en 2017 de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal concernant les projets dérogatoires pour les mezzanines,
- une évolution du règlement régissant la démolition des immeubles,
- un changement de taux d'implantation, de limite de hauteur ou de règles s'y rapportant appliqué à une zone...

Ce sondage d'opinion a été envisagé au cours du processus de modification réglementaire concernant les maisons shoebox, mis en place par l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie. Ce processus est le suivant :

- Adoption d'un moratoire concernant les maisons shoebox lors du conseil d'arrondissement du 7 mai 2018
- Adoption en première lecture du règlement lors du conseil d'arrondissement du 2 octobre 2018
- Mise en ligne du règlement sur le site de l'arrondissement le 3 octobre 2018
- Mise en ligne d'une fiche d'une fiche explicative du règlement sur le site de l'arrondissement le 11 octobre 2018
- Envoi d'une lettre d'information nominative à chaque propriétaire de maison shoebox détaillant l'évaluation de leur maison et les informant de l'assemblée publique de consultation du 17 octobre 2018
- Assemblée publique de consultation le 17 octobre 2018 lien
- Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
- Avis public – Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
- Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
- Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

Ce processus ainsi qu'une présentation rapide de la modification réglementaire sont présentés dans le SOMMAIRE DECISIONNEL publié dans l'ordre du jour de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 2 octobre 2018 - page 85 à 92 :

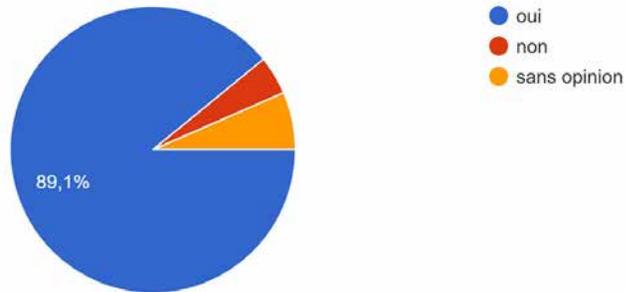
https://ville.montreal.qc.ca/documents/Adi_Public/CA_Rpp/CA_Rpp_ODJP_ORDI_2018-10-02_19h00_FR.pdf

La modification réglementaire elle-même est consultable sur le site de l'arrondissement :

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7357,137599630&_dad=portal&_schema=PORTAL

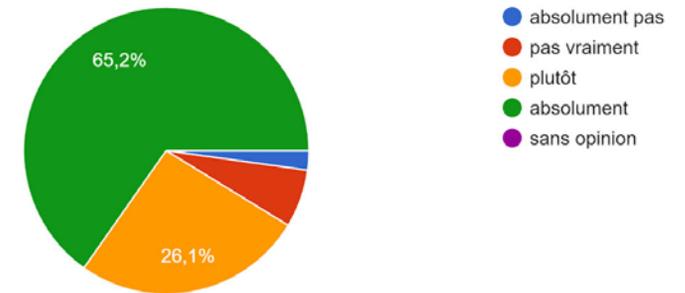
Pensez-vous que les arrondissements / municipalités devraient annoncer publiquement le démarrage d'un travail de modification réglementaire ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



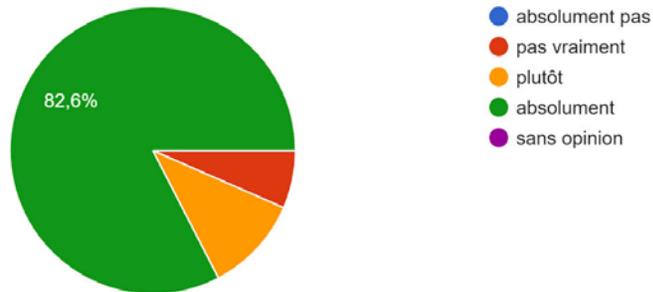
Pensez-vous qu'une base de données compilant par arrondissement / municipalité les modifications réglementaires de l'année en cours serait intéressante pour les citoyens ayant des projets de transformation et/ou de construction ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



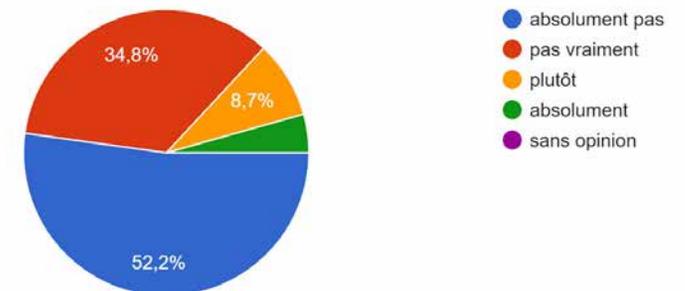
Pensez-vous qu'une base de données compilant par arrondissement / municipalité les modifications réglementaires de l'année en cours serait intéressante pour les architectes ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



Concernant les maisons shoebox, pensez-vous qu'une période de 2 semaines entre la publication du règlement et l'assemblée publique de consultation est suffisante pour analyser les implications et les impacts de cette modification réglementaire ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



AVIS : La réglementation urbaine et son évolution - Les architectes font régulièrement face à ces questions d'évolution et de transformation réglementaires ; vous pouvez expliquer comment vous vous informez des modifications réglementaires, donner votre avis sur les processus de modifications réglementaires, leurs impacts sur votre travail et les projets de vos clients, proposer d'éventuels pistes de réflexion...

Je m'informe lors de la prise d'information au bureau de l'arrondissement en début de projet. Le problème est que souvent, si nous n'avons pas encore de bons contacts avec l'arrondissement en question, nous devons prendre l'information au comptoir et souvent les préposés manquent d'initiative pour nous parler des modifications en cours relatives au projet pour lequel nous nous déplaçons...

Il faut que je me rende au bureau des permis trop souvent pour essayer de confirmer la faisabilité des projets. Quand même, les avis varient d'un préposé à un autre et aucun préposé n'est redevable.

Les transformations de la réglementation urbaines devraient être menées par des équipes pluridisciplinaires d'experts autonomes et objectives (architectes, urbanistes, historiens, économistes de la construction, ingénieurs civils, ingénieurs en circulations), engagées par la ville.

Ces équipes seraient missionnées pour faire une analyse de la problématique et développer des propositions.

Les élus et les services techniques doivent recevoir avec objectivité les conclusions de ces équipes pluridisciplinaires, et adapter leurs décisions en fonction de ces conclusions.

L'architecte a l'obligation de valider la réglementation applicable avant d'entreprendre un projet. Donc avant même le relevé, nous allons à l'arrondissement afin de valider le projet quitte à modifier le programme du client ou le projet convenu dans l'offre de services. Habituellement, les préposés sont au fait des révisions réglementaires à venir.

Je fais une visite à l'arrondissement en début de phase d'esquisse pour m'assurer de bien cerner les enjeux du projet par rapport aux règlements. Chaque arrondissement a des règlements différents, donc il est très important de bien les vérifier. J'essaie de prendre contact avec des préposés que je connais pour leur compétence et leur efficacité, car il y a un gros « roulement » dans le personnel des arrondissements, et certains préposés ne connaissent même pas correctement la réglementation applicable...

C'est le « bordel » à Montréal, nous devons toujours nous déplacer, et ce à chaque arrondissement, afin de recueillir les informations réglementaires et parfois même les revalider car les informations reçues peuvent varier d'un préposé à l'autre ! Bien sûr l'ingérence politique n'aide pas, très fréquente et ne fait qu'envenimer la vie citoyenne. Nous comme architectes devons composer avec un contexte complexe et variable ! Pourquoi ?

en consultant le service d'urbanisme et présentant le projet au CCU

Via les médias

Il est effectivement compliqué de s'y retrouver et de s'assurer que le préposé au permis consulté possède la bonne information. Il n'y a pas de solution miracle puisqu'il s'agit de mises à jour (que ce soit sur le web ou en personne). Il serait peut-être pertinent qu'apparaissent sur le cadastre, aux adresses touchées, des notes sur les différentes modifications réglementaires, passées, en cours ou futures, des astérisques faisant référence à ces modifications. Il serait alors plus facile pour un professionnel ou un citoyen de s'y référer.

Manque de temps pour m'informer. Prend connaissance des changements par hasard.

Je me présente à la ville à chaque début de projet et demande même à mon client de faire pareil afin de m'informer sur les règlements en vigueur et idéalement plus particulièrement sur le projet lui-même autant que possible. Malgré cela, l'information est souvent incomplète, parfois même erronée. Certains clients en voulant faire des améliorations se retrouvent à perdre certains droits ou conditions pre-existantes, ce qui est problématique. Le processus global est long et difficile à anticiper. Nous devrions pouvoir rencontrer des personnes qui connaissent parfaitement leurs propres règlements et qui peuvent tout de suite sur chaque projet dès le début fournir une information juste et complète, ça éviterait des complications, frustrations et déceptions dès le début tout en sauvant temps et argent à tous les parties.

Nous nous informons des aspects réglementaires selon les projets que nous faisons. Nous utilisons les sites internet des municipalités et rencontrons les préposés aux divers services d'urbanisme aussi. Les dispositions sont la plupart du temps vagues et dans une certaine mesure subjectives, alors tout dépend souvent de qui on a affaire au service et qui est le client. La plupart du temps, les dispositions réglementaires sont basées sur des intentions très louables mais se perdent dans les interprétations théoriques (pas assez pratiques). Par exemple, l'exigence d'un nombre minimal de stationnements est logique pour un commerce ou des logements, mais n'a pas de sens pour une résidence pour aînés non autonomes. J'ai vu nombres de projets tomber dans des débats inutiles par manque de flexibilité et de logique de la part des préposés, puis des membres de CCU par la suite. Les CCU devraient être composés d'un minimum de professionnels et devraient systématiquement écouter les requérants, ce qui n'est pas le cas dans la plupart des villes.

Nous sommes mis au courant des modifications réglementaires en allant aux arrondissements pour vérifier les règlements pour des projets spécifiques. Il serait utile de recevoir par courriel une mise à jour des changements pour au moins avoir une idée des modifications prévues dans chaque arrondissement.

Consulter le site web de l'arrondissement en épluchant les nouveaux règlements.

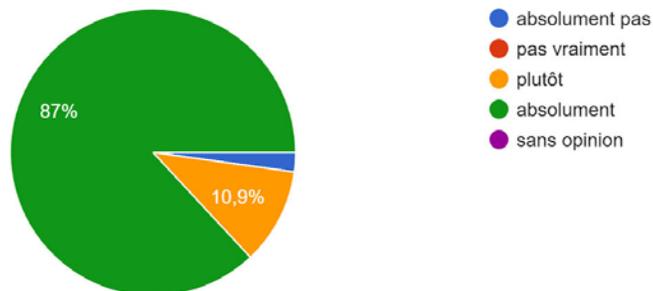
À chaque début de projet, il faut valider si la réglementation a changée ou évoluée. Contrairement aux publications de la RBQ qui annoncent clairement les modifications au Code de Construction du Québec, l'architecte doit systématiquement valider toute la réglementation pour voir si elle a changée, dans tous les arrondissements / villes du Québec, car elle a pu évoluer d'un projet à l'autre. Il serait super intéressant de pouvoir d'inscrire à une infolettre ou un courriel automatique qui nous serait envoyé quand il y a une modification. Simple rapide pour nous et pour la ville et évite des mauvaises surprises.

En consultant le service d'urbanisme de l'arrondissement.

2 - L'étude des demandes de permis de construire

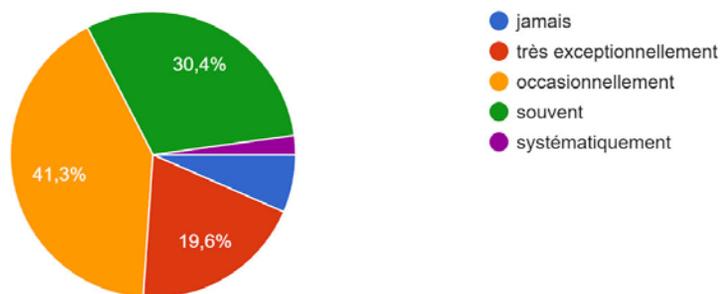
Pensez-vous que la façon dont les services des arrondissements / municipalités mènent les études de demandes de permis de construire a un impact sur la qualité du service que vous offrez à vos clients ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



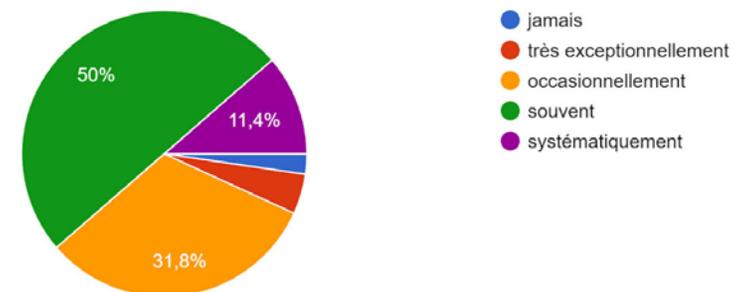
Pensez-vous que la façon dont les services des arrondissements / municipalités mènent les études de demandes de permis est objective ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



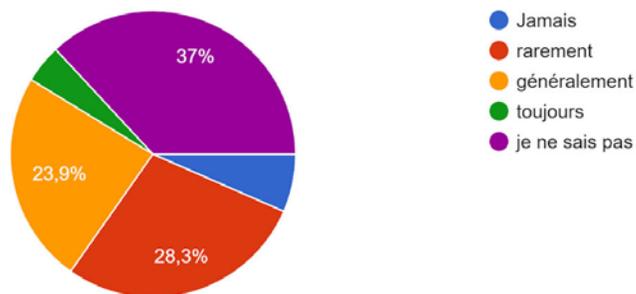
Avez-vous déjà eu des informations contradictoires des services de l'arrondissement / municipalité au cours de l'instruction d'une demande de permis de construire ?

Nombre de réponses : 44 réponses.



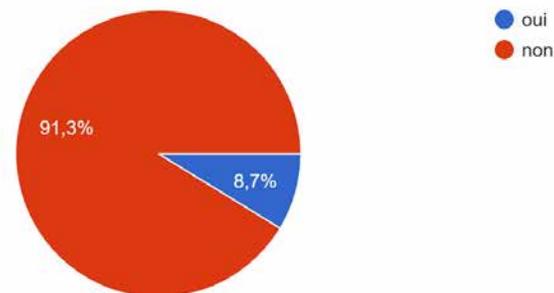
La soumission du projet au CCU dans un délai de 45 jours au plus tard après la réception d'une demande de permis conforme est-elle respectée ?
 [en conformité avec art. 6__ - CHAPITRE IV - AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET DÉCISION DU CONSEIL - TITRE VIII DEMANDE D'APPROBATION DE PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE - des différents règlements d'urbanisme des arrondissements / municipalités ; Rosemont-Petite-Patrie : art. 675] .

Nombre de réponses : 46 réponses.



Avez-vous déjà eu recours à ces articles pour contester un délai dépassant ces nombres en jours ?

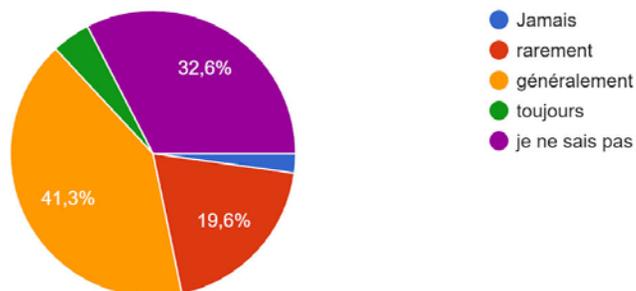
Nombre de réponses : 46 réponses.



Le conseil d'arrondissement rend-il sa décision à l'effet d'approuver ou de rejeter le projet dans un délai de 90 jours au plus tard après la réception d'une demande de permis conforme ?

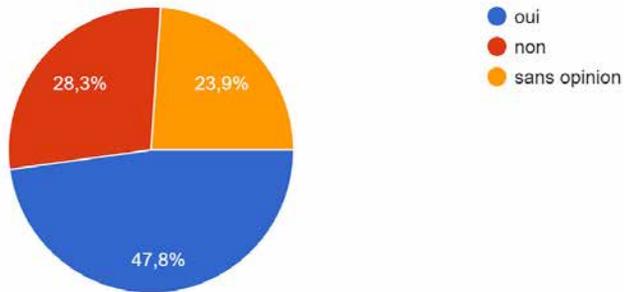
[en conformité avec art. 6__ - CHAPITRE IV - AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET DÉCISION DU CONSEIL - TITRE VIII DEMANDE D'APPROBATION DE PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE - des différents règlements d'urbanisme des arrondissements / municipalités ; Rosemont-Petite-Patrie : art. 676] .

Nombre de réponses : 46 réponses.

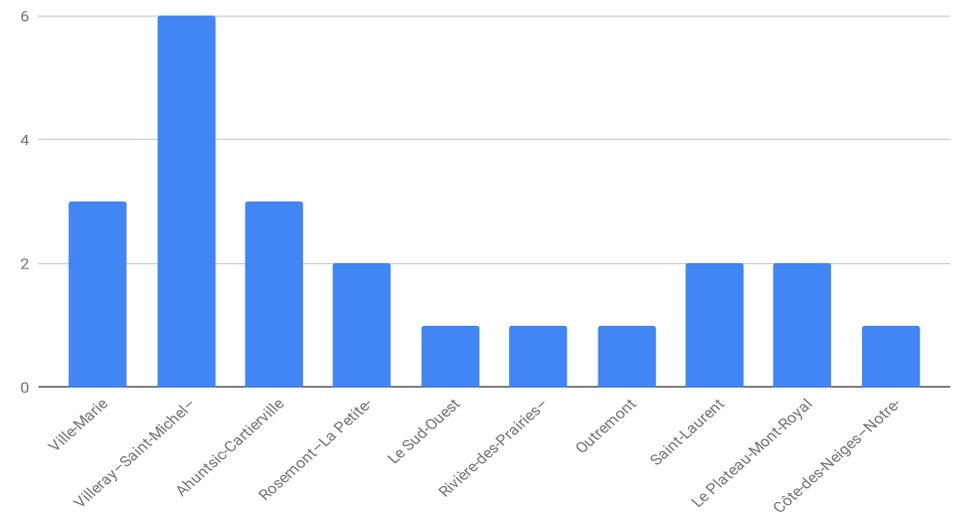


Avez-vous des expériences sensiblement meilleures dans un arrondissement de Montréal en particulier ?

Nombre de réponses : 46 réponses.

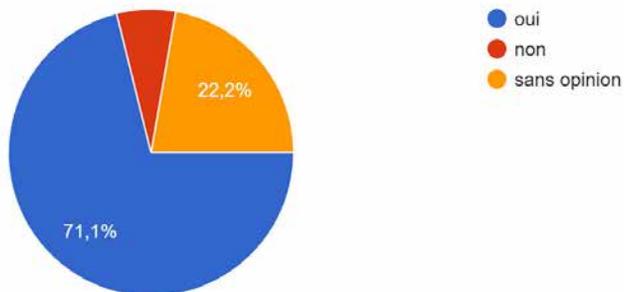


Si oui lequel ?

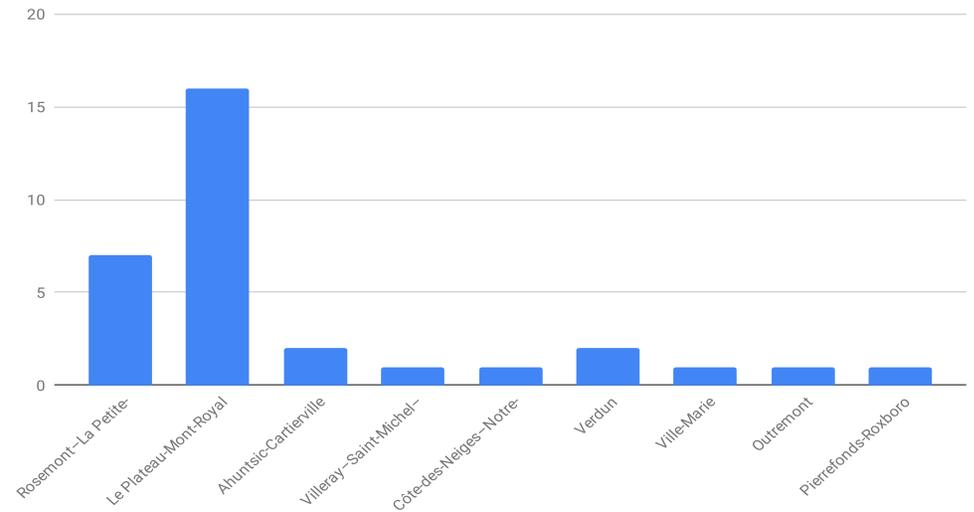


Avez-vous des expériences sensiblement moins bonnes dans un arrondissement de Montréal en particulier ?

Nombre de réponses : 45 réponses.

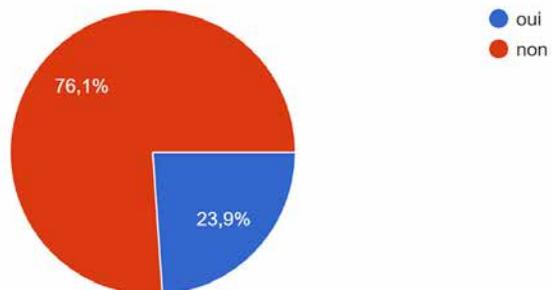


Si oui lequel ?



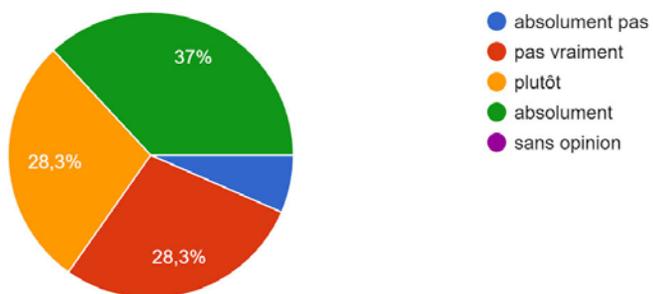
Faites-vous partie d'un CCU ou avez-vous déjà fait partie d'un CCU ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



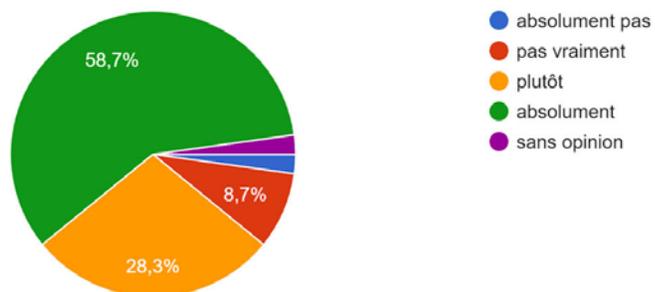
Connaissez-vous le fonctionnement des CCU : méthodes employées pour obtenir les avis des membres et formaliser la décision transmise au requérant ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



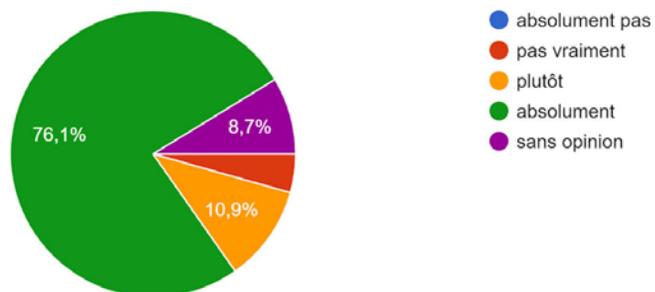
Pensez-vous que le fonctionnement des CCU manque de transparence ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



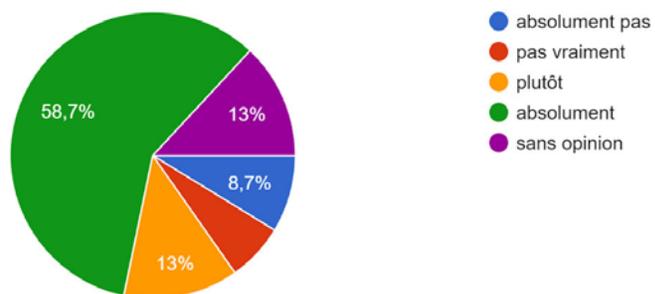
Souhaitez-vous qu'une méthodologie réglementaire soit établie pour obtenir les avis des membres et formaliser la décision transmise au requérant ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



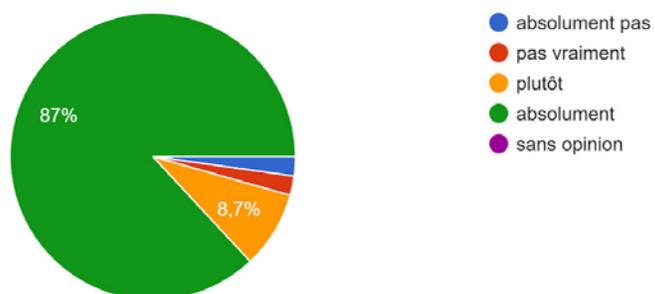
Pensez-vous que les avis des élus membres du CCU (dont celui de l' élu président du comité) devraient apparaître dans la décision transmise au requérant ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



Pensez-vous que les avis défavorables des élus membres du CCU (dont celui de l' élu président du comité) apparaissant dans la décision transmise au requérant, devraient être accompagnés d'une explication ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



AVIS : L'étude des demandes de permis de construire - Vous pouvez donner votre avis sur les différentes étapes, la qualité des échanges avec les services des arrondissements, l'objectivité du processus et les répercussions sur les objectifs et les attentes de vos clients...

il m'est arrivé de déposer un dossier pour CCU qui a été refusé sans aucun indice préalable que le dossier serait présenté avec un avis défavorable au CCU de la part de la Direction du développement du territoire et des études techniques. C'est inacceptable considérant que moi et mon client étions en mode collaboration et avons préalablement rencontré les personnes au dossier pour valider s'il y avait des éléments sensibles.

Le processus varie d'un arrondissement à un autre et les règlements changent souvent. Ce qui est permis dans un arrondissement n'est pas le cas de l'autre côté de la rue dans un autre arrondissement. Les préposés ne sont pas redevables. Souvent les mauvaises informations fournies par les arrondissements pendant le montage du projet compromettent la conception du projet.

Parfois l'impression qu'il y a une confusion pour les architectes de la Direction du développement du territoire et des études techniques entre la qualité architecturale et ce qui leur plaît, entre la conformité réglementaire et ce qui leur plaît... Les blocages rencontrés semblent résulter de choix émanant de leurs sensibilités plus que d'un problème réglementaire et/ou qu'à leur évaluation objective de la qualité du projet. Les indications données peuvent également être cryptiques, et on se retrouve à jouer aux devinettes ! Tout les projets conformes aux contraintes objectives de la réglementation urbaine (règles de hauteur, d'implantation, de retrait, de matériaux autorisés ou non...) devraient systématiquement avoir un avis favorable de la Direction du développement du territoire et des études techniques et du CCU, éventuellement avec des réserves et/ou des prescriptions supplémentaires.

Rosemont s'est pas mal amélioré depuis quelques années. Ahuntsic, c'est parfois du n'importe quoi, mais ça s'améliore.

Nous devrions avoir un accès privilégié aux agents et architectes municipaux par téléphone, sans devoir aller au comptoir continuellement.

La qualité des échanges avec les services est très variable d'une personne à l'autre. J'ai eu de nombreuses mauvaises expériences : avis subjectif, extrême lenteur des communications, informations contradictoires ou erronées. J'ai eu quelques excellentes expériences, mais les personnes compétentes restent très peu de temps en poste. Pourquoi?

Je ne suis pas du tout convaincue que l'obligation d'un retrait lors de la construction d'un nouvel étage (mezzanine ou 3e) améliore la qualité du cadre bâti. De plus, ces retraits empêchent toute densification ultérieure. Dans un contexte mondial où la densification urbaine est nécessaire pour arriver à atteindre nos cibles de réduction de GES, il est irresponsable de favoriser la « mise en valeur » d'un bâtiment conçu pour loger rapidement les ouvriers au détriment de la densité et de la continuité du cadre bâti actuel. Sommes nous pour ou contre le retour des familles en ville ???

Souvent, les règlements sont rédigés d'une façon générale, très restrictive à l'innovation.

Je ne crois pas que l'enjeu se situe au niveau des membres des CCU. Ils sont souvent eux-même frustrés. Je crois que les promoteurs et les architectes réclament de la clarté des processus, mais surtout des attentes. Les fonctionnaires se retrouvent donc à devoir négocier et leurs goûts personnels teintent trop souvent leur appréciation des projets. Là réside le problème à résoudre. Comment clarifier les attentes face aux enjeux urbains et aux promoteurs qui manquent de goût? L'architecte se retrouve trop souvent pris entre l'arbre et l'écorce et doit négocier ce qui n'est souvent pas clairement établi par le fonctionnaire, puis par l'arrondissement.

Tres long a repondre par courriel et téléphone. Difficile d avoir une réponse claire. Des fois il faut tout soumettre sans réponse et attendre l'analyse complète et finale ce qui crée des délais épouvantables. De plus souvent les résultats finaux suite aux changements ne sont pas plus heureux voire le contraire.

Mon expérience avec les services est que l'on fait face de prime abord à un traitement très négatif. On semble chercher ardemment le problème qui pourrait empêcher le projet de se faire plutôt que d'aider à réaliser les objectifs de nos clients. Par exemple, dans un zonage de trois étages, se voir imposée une limite de deux étages basée sur une règle d'insertion douteuse, sans tenir compte de la vétusté des bâtiments voisins, et de se faire dire et je cite « vous pouvez faire un très beau projet sur deux étages ». Or l'économie d'un tel projet ne tient pas la route et le site est encore vacant aujourd'hui. C'est ce que l'on vit au quotidien avec les arrondissements/villes/etc...

Certains arrondissements ne permettent pas de faire un suivi directement avec un conseiller. Il faut se représenter pour avoir des réponses supplémentaires. En tant qu'architecte, ce serait un minimum selon moi de pouvoir communiquer avec un préposé par téléphone ou courriel après une première visite. De plus la réglementation est une chose, mais l'avis des architectes de l'arrondissement est une autre, car un projet conforme ne sera pas nécessairement accepté. Il faudrait avoir accès à un avis d'un architecte de la Ville avant qu'un projet soit commencé. À plusieurs reprises, nous avons dessiné des projets conformes qui ont été rejetés.

Les conseillers en aménagement, architectes et urbanistes de la Ville de Montréal ou des arrondissement sont devenus des rois maîtres des projets. Nous avertissons nos clients qu'ils ne sont pas maîtres de leur projet, « c'est la Ville qui décide » particulièrement dans Verdun. Il arrive souvent dans plusieurs arrondissements qu'ils s'impliquent trop, allant à remettre en question l'emplacement d'une cuisine dans un logement ou de dire « la chambre est trop grande à mon goût » et on finit par tout changer pour ne pas qu'ils nous bloquent au CCU. Nous sommes prisonniers d'eux. Même en se pliant à toutes leurs demandes, nous avons des projets 100% réglementaires qui se sont vu bloqués au CCU. Certains de nos clients passent par les élus municipaux pour contourner les CCU, avec menaces de poursuite et avocats impliqués. Un conseiller a déjà dit à un de nos clients :

« si vous faites affaire avec cet architecte là, on ne passera pas votre projet au CCU », en expliquant que notre projet ne respecte pas sa vision personnelle.

3 - La proposition de modification réglementaire concernant les maisons shoebox - Rosemont-Petite-Patrie

Afin de proposer une réglementation spécifiques pour les maisons shoebox, les services de l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie ont :

- fait un recensement et défini comme maisons shoebox 561 bâtiments,
- composé une grille d'évaluation,
- catégorisé ces 561 maisons suivant 3 catégories, selon leur valeur patrimoniale, celles ayant la plus faible valeur patrimoniale sont dans la catégorie 1, la plus élevée dans la catégorie 3.

Grille d'évaluation :

FICHE D'ÉVALUATION DE L'INTÉRÊT ARCHITECTURAL D'UNE MAISON SHOEBOX

Adresse _____ # _____

	0	1	2	3	4
1 Qualité du couronnement					
2 Degré d'authenticité de la façade					
3 Qualité, proportion et symétrie des portes et fenêtres					
4 Qualité de la maçonnerie					
5 Fait partie d'un ensemble ou adjacent à un «shoebox»					
6 Qualité ou authenticité du porche (ex. boiserie / ferronnerie)					
7 Degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine					
	TOTAL :				

Intérêt architectural du bâtiment

0 à 4 = 1 / 5 à 10 = 2 / 11 à 19 = 3



Répartition des maisons shoebox suivant les différentes valeurs :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Plus la valeur est élevée, plus les contraintes sont importantes et visent à la préservation de la façade dans son intégralité. Quelque soit sa valeur attribuée, une maison shoebox adjacente à une autre maison shoebox se voit attribuer systématiquement certaines des contraintes liées à la valeur 3. Ainsi, un retrait par rapport à la façade existante de minimum 1 mètre d'un 2^o étage ajouté est imposé à plus de la moitié des 561 maisons shoebox.

La modification réglementaire définit les maisons shoebox de valeur 2 et 3 comme « maison shoebox d'intérêt ». Seules les maisons shoebox de valeur 1 non adjacentes à une autre maison shoebox et celles construites en fond de lot sont soumises à une réglementation un peu moins contraignante.

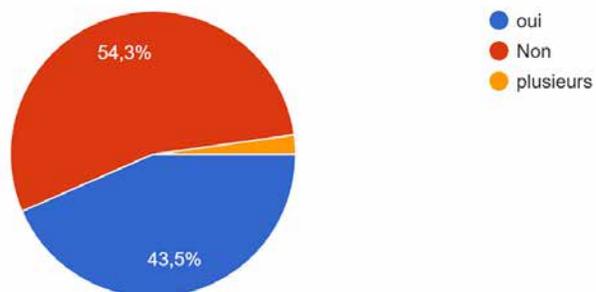
Près de 40 % des maisons shoebox sont situées dans un secteur significatif de l'arrondissement déjà soumis à des normes.

La modification réglementaire est consultable sur le site de l'arrondissement :

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7357,137599630&_dad=portal&_schema=PORTAL

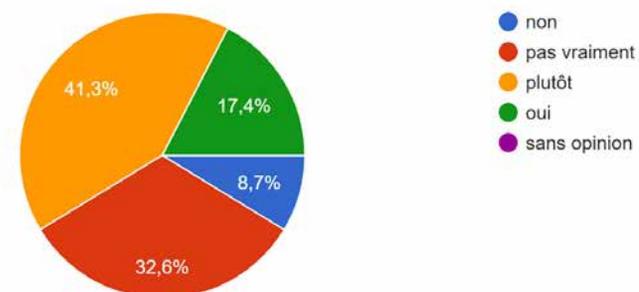
Avez-vous déjà réalisé un projet impliquant une maison shoebox ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



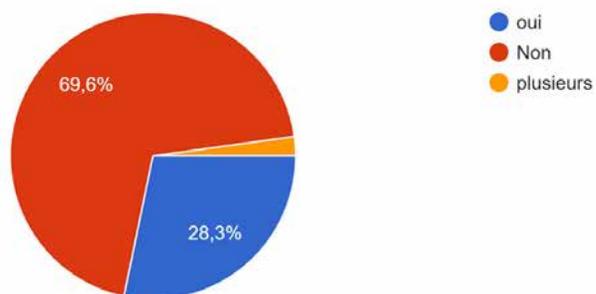
Êtes-vous favorable à la protection des maisons shoebox ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



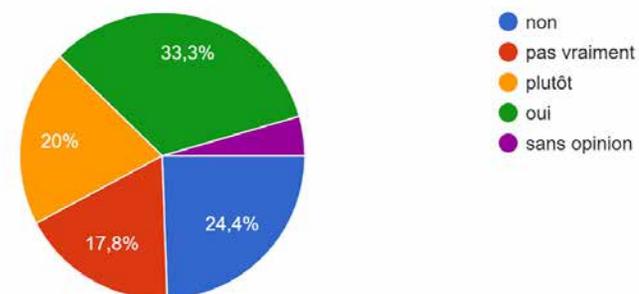
Avez-vous déjà réalisé un projet impliquant la démolition d'une maison shoebox (permis de démolition nécessaire) ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



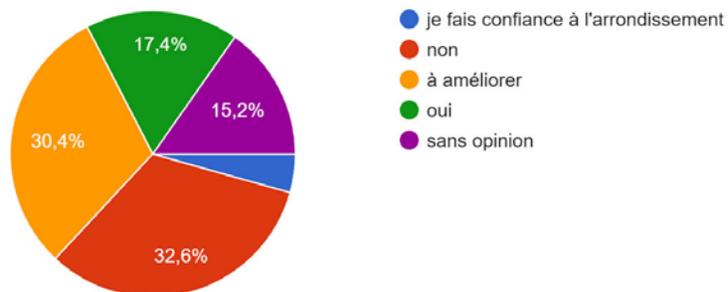
Trouvez-vous que l'arrondissement soit la bonne institution publique pour mener cette démarche de préservation ?

Nombre de réponses : 45 réponses.



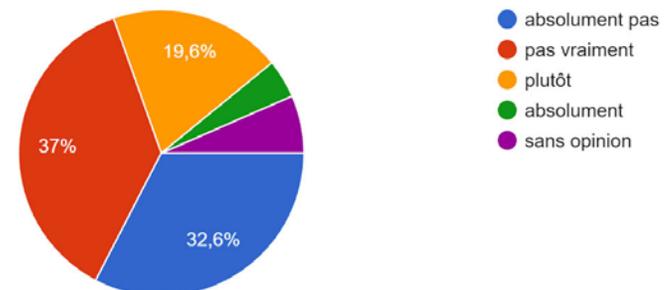
Le recensement et la catégorisation des maisons shoebox par l'arrondissement vous semblent-ils satisfaisants ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



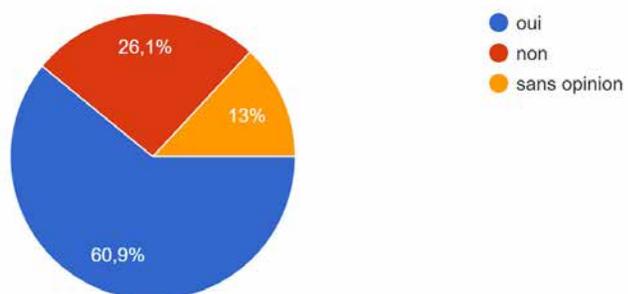
Pensez-vous qu'une démarche de ce type soit la bonne façon de protéger les maisons shoebox ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



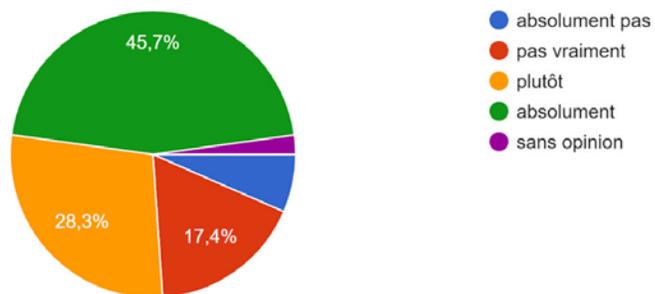
Cette modification réglementaire a été définie par certains comme un opération de façadisme, puisque l'essentiel des objectifs est de conserver la façade et une présence formelle du volume existant : Êtes-vous d'accord avec cette déclaration ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



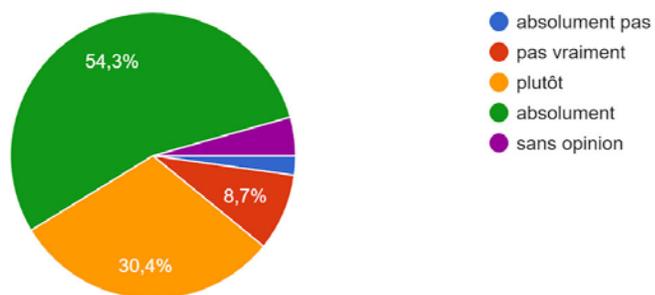
Pensez-vous que le retrait par rapport à la façade existante de minimum 1 mètre d'un 2^e étage ajouté va avoir un impact sur les possibilités programmatiques des projets ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



Pensez-vous que le retrait par rapport à la façade existante de minimum 1 mètre d'un 2^e étage ajouté va avoir un impact sur le coût des opérations ?

Nombre de réponses : 46 réponses.



AVIS : La proposition de modification réglementaire concernant les maisons shoebox - Rosemont-Petite-Patrie - Les architectes sont appelés à réfléchir à la qualité et à l'intérêt des bâtiments sur lesquels ils interviennent. Ils ont également une lecture compréhensive de la forme urbaine. Vous pouvez donner votre avis sur la qualité relative des maisons shoebox, la grille d'évaluation proposée par la ville, l'absence d'appel quant à cette évaluation, la nouvelle morphologie urbaine proposée par la modification réglementaire, et les avantages et/ou inconvénients qu'elle génère...

Beaucoup d'entre nous pensons qu'il est possible de mettre en valeur ce patrimoine autrement que par des règles comme un retrait de 1m pour un nouvel étage. En fait cette règle est ... ridicule... c'est avoir très peu de vision quant au potentiel de l'architecture contemporain à mettre en valeur des caractéristiques du passé. Ça crée des volumes souvent trop complexes. Dans certains arrondissements les membres du CCU nous demandent de traiter ces ajouts comme des toits... Alors que ces nouveaux volumes sont souvent bas.. juste au dessus du rez-de-chaussé, nous n'en faisons donc pas la même lecture qu'une mezzanine sur un duplex ou un triplex. Préserver le caractère des façade est primordial, mais pour préserver une lecture claire du gabarit d'origine, svp n'exigez pas un retrait de 1m. Pourquoi ne pas aussi favoriser l'intégration de silence entre l'existant le le nouveau. Un excellent détail de la jonction peut être tout aussi intéressant architecturalement.

La position de l'arrondissement qui vise à conserver le maximum des maisons shoebox est intenable : peu de ces maisons ont un réel intérêt, qu'il soit patrimonial ou architectural. L'évaluation faite de manière autonome par les services de l'arrondissement manque d'objectivité : pas d'historien, pas d'économiste de la construction, pas d'architecte, pas d'urbaniste, pas de propriétaire... le résultat n'a pas de légitimité. Les implications du retrait de la façade au 2° étage sont extrêmement lourdes financièrement et empêchent ou du moins handicape fortement les possibilités de transformation en duplex ou triplex (accès extérieur aux logements supérieurs très contraint / perte supplémentaire d'espace si accès intérieur). La nouvelle morphologie urbaine générée par ce retrait est incohérente par rapport à la forme urbaine traditionnelle des quartiers d'habitation à Montréal. Il est contradictoire de créer une nouvelle forme urbaine sous prétexte d'en sauvegarder une... de fait, même la forme urbaine que l'on souhaite sauvegarder : la maison shoebox d'un étage est appelée à disparaître au profit de cette nouvelle forme...

Cette proposition de réglementation doit absolument être arrêtée et revue selon des critères visant la qualité des projets et de l'insertion urbaine, avec bien sûr un souci du patrimoine. Les professionnels du cadre bâti (architectes, urbanistes) doivent être consultés pour cette refonte réglementaire, et la détermination de la valeur patrimoniale doit être appuyée par une vraie recherche historique des caractéristiques des différents types de shoebox, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Que ce soit pour les shoebox de Rosemont ou les duplex du Plateau, ce retrait forcé a un impact négatif majeur sur la valeur des habitations (\$/pi.ca. construit), et surtout sur le programme fonctionnel intérieur des logements. Dans un projet d'ajout de 1000 pi.ca. au 3e étage pour accueillir une famille de 4, on nous a demandé de se retirer de 48 po. de la façade, soit d'enlever 100 pi.ca. au total de la superficie constructible : L'équivalent d'une chambre ! Un des commentaires reçu de l'architecte responsable à l'arrondissement face à notre surprise et objection : « qu' ils changent d'arrondissement ! »
Bel effort pour garder les jeunes familles en ville...»

Chaque projet et son contexte varie, les critères trop sévères freinent la créativité. Laissons l'architecte faire son travail et défendre la proposition dans un contexte constructif et non restrictif.

Les maisons shoebox ont généralement peu d'intérêt architectural et apparaissent comme une solution déraisonnable et anti développement durable. La densification des quartiers déjà desservis par des infrastructures municipales est une réponse adéquate aux besoins des familles et à la réduction des transports par voiture.

La majorité des maisons shoebox ont peu de valeur architecturale, il est incompréhensible que l'arrondissement en soit venu à vouloir conserver 88% des façades.

Je crois qu'il faut protéger les shoebox. Je crois que le recul demandé aurait pu être plus important pour effectivement protéger le volume original. La difficulté est que c'est souvent du cas par cas. Ainsi, je crois que les paramètres identifiés par le règlement vise à tenir compte de tous ces aspects.

Pas eu suffisamment de temps et d'expérience pour commenter.

L'arrondissement n'a pas à se substituer aux autorités déjà habituées à faire de telles évaluations, c'est à dire la Division du Patrimoine du Ministère de la Culture et les vrais experts dans le domaine du patrimoine ancien et moderne, qui devraient être les seuls à se prononcer. Cette question est présentement prise d'assaut pas le politique qui n'a aucune expertise et qui ne devrait se concentrer qu'à appliquer les normes. Il ne s'agit pas d'envoyer n'importe qui faire une évaluation et ensuite imposer des contraintes inventées à la sauvette à des propriétaires dont l'intention n'est que d'améliorer l'habitabilité de leur propriété et de la ville en général. Les maisons shoebox sont quelques fois intéressantes mais la plupart du temps ce sont des épaves qui ne représentent rien de glorieux dans l'histoire. Je pense, comme beaucoup de mes confrères, que le jugement des architectes devrait être au centre de toute démarche de transformation de ces bâtiments. Si c'est un recul de 1 mètre qui est le concept, ça va, ça peut bien être autre chose aussi. Ce geste formel, basé sur des présomptions historicistes, passe totalement à côté de préoccupations beaucoup plus importantes dans une perspective d'évolution de l'habitabilité urbaine, de la notion de densité et de développement durable.

Je trouve le nouveau règlement encadrant les shoebox extrêmement juste et actuel. Le but est de protéger le cadre bâti et de mieux encadrer les agrandissements. Anciennement un shoebox ne pouvait pas être démoli pour y construire une maison unifamiliale. Ce qui nuit au maintien des familles en ville.

Les « gens » se frustrant quand on démolit un shoebox et ils se frustrant aussi quand on les protège. Beaucoup de shoebox ont été démolis pour construire des projets de condo de 6 logements, 3 étages et mezzanine qui sont construits sur toute la surface du lot, amenant désagrément, ombre et mur aveugle de plusieurs étages pour les occupants voisins. Le nouveau règlement ne permet plus ce type de construction. Ce nouveau règlement veut une meilleure intégration des shoebox au contexte urbain.

Je comprends que les maisons shoebox ont un intérêt, mais je ne crois pas que la démarche va ajouter à la qualité architecturale de l'arrondissement. Et je ne comprends pas pourquoi certains propriétaires seraient maintenant pénalisés parce qu'ils ont ce type de maison. Si l'arrondissement souhaite conserver certaines maisons shoebox ils devraient exiger aucune modifications à quelques maisons mais en avoir moins. Les agrandissements en retrait sont le résultat de décisions bureaucratiques qui ne vont pas ajouter une qualité à l'architecture de l'arrondissement. C'est effectivement un façadisme. Je crois que l'énergie devrait être mise ailleurs. Les condos et projets de promoteurs sont majoritairement réalisés avec le seul objectif de rentabilité. Mais ces projets se ressemblent et ajoutent une densification qui semble souvent inappropriée. De plus les règlements des arrondissements forcent un langage homogène qui est plutôt dépassé.

Les shoebox sont des vestiges d'une architecture pauvre et sont de mauvais milieux de vie. Les structures sont artisanales, les fenêtres sont petites, les enveloppes extérieures ne sont pas isolées, les pièces sont petites et sont mésadaptées. Il est donc dispendieux de les rénover pour en faire des lieux de vie sains. Une famille ne peut pas se sentir pleinement confortable dans cet espace tel quel. À comparer aux maisons en banlieue, elles font pitié. Pourquoi ne pas les démolir pour faire un triplex ? Il est temps de mieux utiliser ces terrains pour de plus belles maisons ou des triplex qui permettent une plus grande densité. Plusieurs fonctionnaires qui s'opposent aujourd'hui à leur démolition habitent en banlieue et ne comprennent pas la difficulté de trouver une maison saine et agréable sur l'île. Sans une meilleure densité ou de meilleures maisons, on repousse les gens toujours plus loin en banlieue. De toute façon, garder une façade pour glorifier une époque lointaine en permettant du même coup d'éventrer l'intérieur et l'arrière est complètement futile. Certaines de ces maisons avaient de magnifiques boiseries, ou vitraux intérieurs, des vaisseliers intégrés, mais ça on permet de tout jeter aux poubelles. J'ai fait des rapports de patrimoine beaucoup plus travaillés pour qualifier ces shoebox. Leur grille est subjective et va être complétée par un conseiller qui ne connaît sûrement pas aussi bien qu'un architecte les prix de construction et la complexité de rénover un assemblage extérieur existant. Lors d'une demande d'agrandissement arrière, un architecte d'un arrondissement m'a déjà dit « pour aider l'acceptation de votre projet vous pourriez changer les allèges de vos fenêtres à l'avant, parce que des allèges en béton c'est plus beau et résistant que les allèges en briques existantes ». Et cet architecte ne prend pas en compte le budget de notre client, ces besoins ni le fait que l'allège de brique est d'origine et en bonne condition depuis les 70 dernières années. Pourquoi devrions-nous nous fier à ce genre d'évaluation complètement subjective de la part d'individus qui agissent comme ils veulent ?

La grille ne semble pas prendre référence sur des faits historiques. La quantité de shoebox de valeur 3 semble énorme. La qualité architecturale et valeur historique de ce type de bâtiment sont exagérées. Je suis en désaccord avec cette approche.

Vous êtes invités à vous exprimer sur les différents points abordés dans ce sondage. Vous pouvez également vous exprimer sur le sondage lui-même, proposer des questions supplémentaires ou alternatives, etc...

Utiliser l'expertise et l'imagination des architectes pour leur demander comment on peut intervenir sur ces maisons en les respectant autrement qu'en imposant des règles comme le retrait de 1m...

SVP diffuser largement ce sondage.

L'arrondissement prétend que ce nouveau règlement va protéger les maisons shoebox de la pression immobilière des promoteurs, qui ne pourraient plus y mener leurs opérations, tout en permettant aux propriétaires de développer leurs projets individuels : c'est faux.

Le nouveau règlement ajoute des contraintes ayant des impacts spatiaux : enveloppe plus découpée, perte d'espace intérieur à cause du retrait, à cause des circulations verticales intérieures... + les contraintes « patrimoniales ». Toutes ces contraintes augmentent le prix en \$ / pi² des opérations. Les propriétaires ont donc moins de possibilités d'agrandissement, ont plus de contraintes, et le coût au pi² de leur opération va augmenter.

En revanche les promoteurs ont assez de moyens pour programmer une opération avec projet dérogatoire : les frais supplémentaires générés par ce processus peuvent beaucoup plus facilement être absorbés par une opération plus importante, et ils ont la capacité et l'habitude de présenter et de justifier des projets hors réglementation. J'imagine tout à fait un projet d'une quinzaine de logements sur 2 ou 3 lots rassemblés de maisons shoebox, avec une plaque / vieille photo à côté de la porte ou un plan en mosaïque d'une des maisons shoebox dans le hall... et la démolition de ces maisons shoebox serait tout à fait justifiable, la catégorisation développée par l'arrondissement étant ce qu'elle est...

Les maisons shoebox qui ont un réel intérêt patrimonial, personne ne s'y trompe, et elles ne sont pas si nombreuses (10 à 15 % du corpus établi par l'arrondissement). Et leurs propriétaires en sont pleinement conscients. L'arrondissement ferait mieux de les accompagner dans les démarches pour obtenir un « vrai » classement patrimonial de ces quelques maisons.

Seriez-vous prêt à participer à une rencontre pour discuter des enjeux soulevés dans ce sondage ?

Bravo et merci de donner cet espace ; une intervention de l'OAQ ?

Bon sondage

La préservation à tout prix nuit à l'élaboration de solutions innovantes permettant d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers. Il faut légiférer sur la densité pour éviter de créer des bunkers avec des murs à alignements zéro entourés d'asphalte. Il faut bonifier les exigences sur l'intégration de végétation et d'espaces verts. Encourager les stationnements souterrains, les toits verts, l'apport de lumière naturelle. Il faut augmenter les marges de recul, faire des trottoirs plus larges, des pistes cyclables protégées.

Réglementer et classement est généralement une bonne idée malgré l'effet d'accélération de l'embourgeoisement du quartier. La ville devrait être responsable pour la réglementation, car les équipes promoteur-architecte semblent souvent incapables de faire preuve de retenue ou de bon jugement. Cependant, trois catégories et un processus d'approbation vague et non transparent est insuffisant et inacceptable. On peut ajouter comment le profil des clients (nationalité, classe économique, etc.) influence les décisions des responsables à l'arrondissement (expériences déjà vécues par l'architecte). Besoin d'explication des décisions du CCU au moins aussi détaillées de la part de l'arrondissement que celles demandées des architectes pour présenter leurs projets. Besoin de recours aux décisions du CCU. Besoin que chaque séance du CCU soit majoritairement siégée par des architectes. Besoin d'indication claire pour catégorie 1 (peut démolir). Catégorie 2 et 3 risquent d'être traitées de la même façon. Mieux définir différences sur interventions possibles entre 2 et 3, encore, avant demande au comité de démolition.

La question sur l'impact du recul de 1 mètre de la façade du Shoebox n'était pas claire. Il aurait été intéressant que vous qualifiez cet impact. Positif ou négatif pour que nous puissions répondre sur l'impact que cela a sur un ajout d'étage à un shoebox.

Le sondage devrait être porté par l'AAPPQ. Il devrait être plus concis.

Je pense que la question dépasse le seul enjeu des shoebox mais concerne plutôt la place du politique dans la planification urbaine et dans l'architecture. Nous voyons en ce moment les élus se proclamer urbanistes, ou pire, designers urbains. Toute la communauté des architectes et urbanistes semble plutôt être laissée de côté et doit chercher des moyens d'exercer leurs disciplines dans ce contexte écrasé par le pouvoir de certains élus. Je n'ai aucune idée si ce sondage aura un impact, aucune question ne touchait la validité de l'idée même de définition et de préservation du patrimoine, ce qui est il me semble fondamental dans l'établissement de toute réglementation.

Merci pour ce sondage

Sondage manquant parfois d'impartialité.

La composition des CCU est gravement dysfonctionnelle. Je comprends la nécessité de démocratiser la construction dans les villes et de rendre le processus transparent auprès de la population d'un quartier, mais est-ce que « monsieur madame tout le monde » est vraiment bien placé pour juger de la qualité d'un projet ? Trop souvent, il y a des commentaires futiles comme « changer la marquise rouge pour vert » sous prétexte que cette couleur est mieux.... Un projet d'agrandissement de maison Wartime a déjà été bloqué au CCU, même s'il était réglementaire en regard au règlement de l'arrondissement, sous prétexte que la maison serait trop grosse. Pourquoi il est permis de juger et de bloquer carrément un projet par des impressions subjectives de la sorte ? À quoi sert le cadre réglementaire alors ? Très bon sondage, belle initiative et nous devons nous battre contre ce phénomène de CCU et de réglementation subjective qui s'aggrave de plus en plus, simplement en raison de 1 ou 2 articles populistes passés dans Lapresse.

Un autre problème de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal est la politique de retour aux composantes d'origines. On m'a déjà forcé deux fois à modifier des éléments pour qu'ils ne soient plus conformes au Code du bâtiment, mettant en danger la sécurité des occupants. Si je ne changeais pas ces éléments, je ne pouvais obtenir le permis. De plus, on m'a aussi forcé à faire un changement qui n'était pas bénéfique, ni pour le propriétaire, ni pour l'arrondissement, ni pour l'environnement sous prétexte qu'il fallait rénover en conservant les caractéristiques originales exactes. Il faudrait des règles pour encadrer ces mesures et peut-être un ombudsman à qui faire appel lorsque les décisions ne conviennent pas.

L'intention est bonne mais le parti pris est perceptible, malgré toute la bonne foi utilisée. Les questions sont habilement dirigées mais surtout, les images de shoebox présentées ne montrent que très peu des exemples néfastes de transformation recensées, et surtout, justement, aucun surhaussement. Ces mauvais exemples sont rendus possibles par cause de manque de protections. Il est certain que toute réglementation a un impact sur les projets et les coûts. Si les shoebox méritent d'être protégés (en fait, à ce sujet, vous ne poser qu'une question qui reste bien large), il y aura un impact, c'est évident. Et bien sur, les propriétaires de shoebox seront les premiers impactés. C'est comme si on posait la question : les impôts ont-ils un impact sur vos finances ? Bien sur que oui ! Mais la première question à poser est : Les impôts sont-ils nécessaires ? Si oui, on peut passer aux questions suivantes : sont-ils balancés et équitables ? Les sommes recueillies sont elles bien investies et répartis ? etc...