



Société d'histoire
de la région de Terrebonne

MÉMOIRE DÉPOSÉ PAR LA SOCIÉTÉ D'HISTOIRE DE LA RÉGION DE TERREBONNE

À LA

VILLE DE TERREBONNE

DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS
PUBLIQUES SUR LE PROJET DE
RÈGLEMENT 1001-304



L'Île-des-Moulins, dans le Vieux-Terrebonne. PHOTO : RADIO-CANADA / FRANCIS LABBÉ

12 AOÛT 2020



Société d'histoire
de la région de Terrebonne

TABLE DES MATIÈRES

1. Qui sommes-nous?	1
2. Mise en contexte.....	2
3. Ce que la proposition de règlement 1001-304 soulève.....	4
3.1 La non adéquation aux dispositions du plan d'urbanisme et du P.I.I.A.	4
3.2 Les effets potentiels découlant du règlement 1001-304	8
4. Ce que la proposition de règlement 1001-304 occulte.....	11
4.1 Les analyses et les consultations publiques dans le cadre du processus d'élaboration du plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le centre-ville	11
4.2 L'identité propre du noyau patrimonial du vieux-terrebonne.....	15
5. Positionnement de la SHRT	16
5.1 La notion de patrimoine	16
5.2 Pour une vision stratégique de la Ville en matière de patrimoine	17
5.3 Vers une politique municipale du patrimoine.....	19
5.4 Le statut légal de citation	20
5.5 Acceptabilité sociale des projets.....	21
6. Recommandations	23
6.1 Poursuivre le processus de réalisation d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur du Vieux-terrebonne	23
6.2 Élaborer un Plan directeur de développement durable du Vieux-Terrebonne	23
6.3 Élaborer une Politique du patrimoine.....	24
7. Conclusion	25
Références.....	26

1. QUI SOMMES-NOUS?

La Société d'histoire de la région de Terrebonne (SHRT) est un organisme sans but lucratif, dont la mission est de favoriser et de promouvoir l'histoire et le patrimoine du territoire de la Ville de Terrebonne auprès de la population en général.

Par sa mission, la SHRT vise à contribuer à la sensibilisation des citoyens au patrimoine à travers différentes prises de position sur toute question relative à la protection et à la mise en valeur du patrimoine.

La SHRT a ainsi pour rôle d'informer et de sensibiliser le public et les décideurs sur les enjeux et les questions liées à la protection et à la mise en valeur du patrimoine, dans le but de les guider dans leurs prises de décision. Plus spécifiquement, la SHRT est amenée à donner son avis et formuler des recommandations sur les projets majeurs touchant les normes et réglementations pouvant affecter de près ou de loin un secteur, un site ou un immeuble à caractère patrimonial, et ce, dans le but d'améliorer la compréhension, la protection et la mise en valeur du patrimoine de la Ville de Terrebonne.

2. MISE EN CONTEXTE

Ce mémoire est rédigé dans le cadre du processus de consultation publique en cours au sujet du règlement 1001-304 : *règlement modifiant le règlement de zonage numéro 1001 afin de modifier les limites de zones et les grilles d'usages et normes pour le secteur du Vieux-Terrebonne et modifier le tableau des classes d'usages.*

Ce projet de règlement soulève plusieurs enjeux, dont des enjeux patrimoniaux récurrents ayant retenu notre attention depuis plusieurs années :

- À titre d'exemples, en 2011, la SHRT a soutenu la demande de citation de la bergerie, annexe de la maison Zéphirin-Mathieu, sise au 3661 du chemin Saint-Charles à Lachenaie. La bergerie a été épargnée de la démolition, mais n'a jamais été citée immeuble patrimonial.
- En 2012, la SHRT est intervenue pour empêcher la démolition de la « maison à Clovis Ouimet », sise au 975 de la côte de Terrebonne. Depuis, elle a été vendue par le promoteur et restaurée par les nouveaux propriétaires.
- En 2016, la SHRT a obtenu *in extremis* la conservation d'une maison ouvrière du début du XIX^e siècle, sise au 238 de la rue Saint-Joseph, laissée à l'abandon par le promoteur en vue d'une démolition. Elle a été intégrée à une enfilade de condos sur l'arrière du terrain.
- En 2017, la SHRT a soulevé le mauvais état de la maison Étienne-Forget (les anciennes écuries Lacasse), sise au 4445 de la côte de Terrebonne. Depuis, plus d'un million de dollars ont été dégagés par la RAIM pour la restauration du bâtiment, mais les travaux ne sont pas encore commencés. La maison continue de se détériorer lentement.
- Depuis 2011, la SHRT se préoccupe du sort de la Bergeronne, sise au 310-312 de la côte de Terrebonne, et multiplie en vain ses interventions, avec un comité de citoyens du district 5. En 2020, rien n'a encore été fait, ni par le promoteur qui laisse les lieux à l'abandon, ni par la ville depuis l'élection de 2017¹. En 2015, le Comité exécutif avait adopté une résolution en vue de l'achat de la Bergeronne pour faire du « domaine la Bergeronne » une Maison du citoyen. L'administration actuelle n'a pas donné suite.

¹ Sur la page FB de la Bergeronne, le conseiller du district 5 Serge Gagnon a répondu ceci à un commentaire qui déplorait l'état de délabrement de la Bergeronne et nous citons: « [Nom de la personne] La famille Bergeron a vendu à un promoteur immobilier. C'est leur choix, avec ce que ça implique. » 10 août 2020, 10h03.

- Finalement, au printemps de 2020, la SHRT est intervenue *in extremis* pour la protection de la maison Noël-Roussil, sise au 804 de la rue Saint-François. L'obtention d'un sursis dans l'adoption du projet Xavier2 par la Ville a permis la consultation du ministère de la Culture et des Communications (MCCQ), lequel a donné son aval à un projet modifié. La Ville a accepté récemment les modifications dites mineures demandées par le promoteur, et le projet ira de l'avant. Cependant, on ne trouve aucune garantie de protection de l'intégrité de la maison. De surcroît, ce projet soulève plusieurs interrogations de la part de citoyens quant à son intégration dans l'espace urbain à caractère patrimonial.

La SHRT présente dans ce mémoire certaines réflexions et recommandations qui méritent à son avis davantage d'attention de la part de la Ville. Il s'agit ainsi d'un document de réflexion sur les enjeux cruciaux concernant le secteur du Vieux-Terrebonne qui nous préoccupent en tant que Société d'histoire.

La SHRT désire par conséquent rappeler fortement aux décideurs municipaux plusieurs aspects à prendre en considération avant l'adoption d'un nouveau règlement d'urbanisme touchant le secteur du Vieux-Terrebonne, en l'occurrence le règlement 1001-304. Ces aspects concernent l'arrimage avec le Plan d'urbanisme (règlement 1000) de la Ville ainsi qu'avec le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) (règlement 1005); ainsi que les enjeux issus du *Diagnostic du Vieux-Terrebonne* réalisé par la Direction d'urbanisme durable de la Ville et les propositions soumises par la population dans le cadre de la démarche participative du PPU centre-ville, section Vieux-Terrebonne, contenues dans le rapport de l'Institut du Nouveau Monde, *Démarche participative dans le cadre du programme particulier d'urbanisme du centre-ville, secteur Vieux-Terrebonne. Rapport synthèse.* Ces enjeux concernent particulièrement la question de l'identité propre du Vieux-Terrebonne.

Enfin, la SHRT présente son positionnement relativement à la préservation et à la valorisation du patrimoine, positionnement qui, nous l'espérons, contribuera à inspirer tous les acteurs qui désirent contribuer au développement durable du noyau historique du Vieux-Terrebonne.

3. CE QUE LA PROPOSITION DE RÈGLEMENT 1001-304 SOULÈVE

Notre objectif ici n'est pas de présenter une analyse technique et détaillée du projet de règlement 1001-304. Une telle analyse détaillée a toutefois été réalisée par des membres du comité Protection du patrimoine architectural du Vieux-Terrebonne se positionnant sur le projet de règlement 1001-304. Il n'est pas aisé pour les gestionnaires de la SHRT et quiconque n'ayant pas d'expertise technique en matière de règles de zonage de comprendre la portée des changements proposés, la nature de ces changements, et encore moins les objectifs visés.

Une analyse du projet de règlement dans son contexte nous permet toutefois de relever des aspects importants à considérer avant son adoption, principalement concernant l'adéquation du projet de règlement avec les autres règlements d'urbanisme en vigueur, ainsi que les effets potentiels du règlement sur le patrimoine urbain du Vieux-Terrebonne.

3.1 LA NON ADÉQUATION AUX DISPOSITIONS DU PLAN D'URBANISME ET DU P.I.I.A.

3.1.1 Le Plan d'urbanisme et les sites patrimoniaux

Nous nous questionnons sur la cohérence du projet de règlement 1001-304 avec les énoncés très clairs concernant la protection des sites patrimoniaux, énoncés que l'on peut lire dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Terrebonne :

« La lanrière patrimoniale (la Côte de Terrebonne, la rue Saint-Louis et le Chemin Saint-Charles), l'île des Moulins et le faubourg urbain du Vieux-Terrebonne, les noyaux villageois de La Plaine et Lachenaie ainsi que les chemins ruraux Gauthier et Curé-Barrette et le site du fort de Lachenaie constituent les éléments d'intérêt patrimonial de la Ville de Terrebonne (...), la Ville prévoit par le biais de sa réglementation d'urbanisme, les dispositions applicables aux cas de construction nouvelle, d'agrandissement, de rénovation, d'ouvrages et d'opérations cadastrales. Ces dispositions permettront de contrôler le développement sur ces sites. Concernant la lanrière patrimoniale, la Ville a pour objectif par ces dispositions de préserver le caractère pittoresque conféré par les bâtiments traditionnels et les caractéristiques naturelles, de préserver le tracé de la rue et l'implantation des bâtiments, de maintenir le cadre bâti serré et dense dans le secteur de la rue Saint-Louis et la faible densité dans le secteur de la Côte de Terrebonne, de limiter l'insertion de bâtiments ne s'harmonisant pas avec le cadre bâti existant, de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel ainsi que le caractère monumental de l'ensemble architectural du noyau institutionnel, d'exploiter

le potentiel patrimonial de ces voies de circulation et de faire connaître l'histoire de cette voie de circulation, de préserver les percées visuelles sur la rivière des Mille Îles et d'atténuer la visibilité de l'expansion du front d'urbanisation. »

« Concernant le faubourg urbain du Vieux-Terrebonne et l'Île-des-Moulins, la Ville a pour objectif par ces dispositions de conserver et mettre en valeur la vocation de pôle d'activité du noyau ancien, de limiter l'insertion de bâtiments ne s'harmonisant pas avec le cadre bâti existant et préserver les modes d'implantation et d'occupation des bâtiments et des paysages, de protéger les éléments architecturaux présentant un intérêt patrimonial, de maintenir le dynamisme du faubourg urbain du Vieux-Terrebonne et d'en faire le point de départ d'un circuit régional d'interprétation. »²

Il est en effet contradictoire de proposer à la fois dans le règlement 1001-304 des articles qui augmentent les marges et les pourcentages d'occupation du sol et de mentionner dans le Plan d'urbanisme vouloir « préserver le caractère pittoresque conféré par les bâtiments traditionnels et les caractéristiques naturelles » comme les espaces verts, les cours ou les jardins attenants aux bâtiments. On mentionne aussi, toujours dans le Plan d'urbanisme, vouloir « limiter l'insertion de bâtiments ne s'harmonisant pas avec le cadre bâti existant », ce qui ne correspond pas non plus avec ce qu'on observe dans certains développements immobiliers ayant été réalisés lors des dernières années. Cette contradiction est flagrante et reflétée par le bâtiment annexe à l'église anglicane récemment érigé sur la rue Saint-Louis, qui aurait été approuvé par le MCCQ et aurait obtenu l'aval du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et du Comité exécutif.

3.1.2 L'adéquation du projet avec le plan d'intégration et d'intégration architectural (P.I.I.A.)

Dans le Plan d'urbanisme (cadre réglementaire) de la Ville de Terrebonne, il est souligné qu'à lui seul le Plan ne peut assurer la qualité des projets, et qu'un plan d'intégration et d'implantation architecturale (P.I.I.A.) est nécessaire afin de contrôler le développement de certains secteurs. On peut y lire ceci :

« ...le contrôle du développement, au seul moyen du cadre réglementaire et normatif, s'avère insuffisant pour assurer la qualité des projets, particulièrement en ce qui concerne l'implantation des

² Ville de Terrebonne. Direction de l'urbanisme durable. *Règlement 1000 - Plan d'urbanisme*. Mars 2018.

bâtiments, l'aménagement des terrains, l'intégration architecturale et la qualité de l'affichage. Or, les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent aux municipalités d'exiger d'un projet, en plus de respecter les dispositions normatives des règlements d'urbanisme, qu'il réponde également à des critères et objectifs qualitatifs adoptés à l'intérieur d'un plan d'intégration et d'implantation architecturale (P.I.I.A.). »

Les quartiers anciens du noyau urbain central et plus particulièrement le Faubourg urbain du Vieux-Terrebonne ainsi que les lanières patrimoniales et constituants du patrimoine rural, des espaces naturels et des paysages d'intérêt (cadre bâti, insertions, perspectives visuelles, etc.) sont des secteurs qui doivent être assujettis à l'approbation d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. »

3

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 1005, chapitre 3, section 2 « Dispositions applicables au Vieux-Terrebonne » apporte des balises supplémentaires afin d'assurer ce contrôle. Regardons alors de plus près ce règlement, spécifiquement la section consacrée au Vieux-Terrebonne.

Quatre (4) grands objectifs sont visés par le P.I.I.A (les critères d'évaluation correspondant à ces quatre grands objectifs sont énoncés après chaque objectif):⁴

« 1. Assurer la préservation et la mise en valeur du Vieux-Terrebonne en tant que paysage culturel d'intérêt patrimonial;

- a) l'intervention projetée contribue à la consolidation ou à l'enrichissement du paysage culturel du Vieux Terrebonne;
- b) l'intervention projetée ne doit pas altérer ou compromettre la diversité, l'importance et l'intérêt des composantes significatives du paysage culturel ambiant.

2. Reconnaître l'importance du parcellaire, des modes d'implantation et d'occupation des emplacements, de la diversité des typologies

³ Ville de Terrebonne. Direction de l'urbanisme durable. *Règlement 1000 - Plan d'urbanisme*, Mars 2018, p. 139.

⁴ Ville de Terrebonne. Direction de l'urbanisme durable. *Règlement 1005 – P.I.I.A.*, chapitre 3, section 2, article, 24 Plan d'ensemble et concept, p. 10-11.

architecturales et du cadre paysager en regard du façonnement de ce paysage culturel;

a) l'intervention projetée témoigne d'une sensibilité étroite au parcellaire et aux modes d'implantation et d'occupation environnantes.

3. Préserver les caractéristiques générales et les particularités du milieu physique, du paysage architectural et du cadre paysager de chacun des ensembles constitutifs du Vieux Terrebonne;

a) l'intervention projetée peut contribuer au maintien ou à l'enrichissement de la diversité des typologies architecturales;

b) l'intervention projetée peut témoigner d'une recherche d'intégration au paysage architectural ambiant;

c) l'intervention projetée peut contribuer à la consolidation ou à l'enrichissement des caractéristiques du cadre paysager ambiant.

4. Reconnaître la diversité, l'importance et l'intérêt respectif des apports successifs et leur conférer le statut de composante du cadre de référence général en regard des interventions projetées.

a) l'intervention projetée respecte les caractéristiques du milieu physique d'accueil. »

Nous nous questionnons sur l'arrimage du projet de règlement 1001-304 concernant le zonage et les objectifs du P.I.I.A. en vigueur. Comment en effet conjuguer l'objectif qui vise à « Reconnaître l'importance du parcellaire, des modes d'implantation et d'occupation des emplacements » tout en prônant l'augmentation des marges et des pourcentages d'occupation du sol comme le prévoit le projet de règlement 1001-304 ? Plusieurs autres points d'incompatibilité entre le P.I.I.A. et le projet de règlement pourraient être soulevés, ce qui dépasse la portée du présent document et qui pourrait faire l'objet d'un exercice ultérieur.

Si nous regardons les critères d'évaluation, nous pouvons constater que ce sont des critères d'évaluation de nature exclusivement qualitative, non mesurables, sujets donc à l'interprétation et aux mesures discrétionnaires de la part des décideurs. Le contrôle des demandes de transformation touchant le secteur du Vieux-Terrebonne sont ainsi soumises à des mesures de protection reposant sur une réglementation dont les objectifs sont des énoncés trop imprécis et vagues pour avoir une valeur opératoire, et peuvent mener à décisions subjectives et arbitraires.

Rappelons également que les 33 critères qui servent de base aux examens et analyses des dossiers d'aménagement et de nouvelles constructions dans les secteurs touchés

par des P.I.I.A. demeurent également occultes, et que la Ville se refuse de les rendre publics, tout comme les procès-verbaux du comité et la composition de ses membres citoyens. De plus il faut souligner que le mandat de comité local du patrimoine demeure vague et qu'il devrait obliger le CCU de prendre aussi en compte l'inventaire du patrimoine et les évaluations faites qui concernent l'ensemble des noyaux et lanières historiques du territoire fusionné en 2001.

Le projet de règlement 1001-304 apportera-t-il des critères quantifiables et mesurables afin d'évaluer des demandes de projets visant le secteur du Vieux-Terrebonne ? Or, les nouveaux critères seront-ils cohérents avec les objectifs du P.I.I.A. en vigueur ?

Enfin, on peut se demander si les nouveaux critères contribueront à réduire le nombre de demandes de dérogations mineures, dont plusieurs concernent le règlement de zonage et le P.I.I.A.. Ces demandes de dérogations sont-elles des manifestations des difficultés à appliquer la réglementation telle qu'elle est présentée ? Représentent-elles des pressions de la part des demandeurs afin de remettre en question cette réglementation ?

On doit mentionner cependant que si les agrandissements du 235 rue Laurier et du 804 rue Saint-François et l'annexe de la petite église anglicane 1011 rue Saint-Louis sont conformes à la fois au P.I.I.A. et au projet de règlement 1001-304, comme l'a affirmé M. Larue dans le cas du projet Xavier lors de la séance du conseil du 6 juillet, mais pour lesquels on a dû adopter des demandes dérogations mineures pour satisfaire les demandes des promoteurs, sans pour autant consulter formellement les propriétaires voisins, il y a fort à craindre pour l'avenir du parc immobilier du Vieux-Terrebonne historique.

Bref, le règlement n'est pas une fin en soi. Il pourrait cependant être au service de la protection du patrimoine du Vieux-Terrebonne s'il contribuait à contrôler les demandes de développement à la lumière des dispositions particulières exprimées par le P.I.I.A et du Plan d'urbanisme. Il doit cependant être cohérent avec ces derniers.

3.2 LES EFFETS POTENTIELS DÉCOULANT DU RÈGLEMENT 1001-304

3.2.1 Augmentation de la densité

En effet, en instaurant plusieurs zones et sous-zones dans le secteur du Vieux-Terrebonne, le projet de règlement 1001-304 cadre-t-il avec plusieurs aspects décrits plus haut, dont la préservation des modes d'implantation et d'occupation des bâtiments et des paysages ?

La modification à la hausse du pourcentage d'occupation au sol d'un lot et des marges engendrera certainement une augmentation de la demande de la part des promoteurs et augmentera la densité du secteur (densité d'occupation du sol), créant une pression énorme sur le cadre bâti existant, sur l'ensemble architectural du secteur du Vieux-Terrebonne.

Même s'il y a des projets de construction qui peuvent être bien réussis, la pression du marché immobilier devant l'ouverture d'opportunités rendues possibles par ce règlement semble telle qu'au nombre de projets qui pourraient voir le jour, à la lumière des derniers projets de construction réalisés, plusieurs d'entre eux risquent de mal s'intégrer. C'est ainsi tout l'équilibre du cadre urbain qui risque d'être rompu.

Comme le souligne Gérard Beudet, urbaniste, architecte et professeur à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal, si la densification peut être l'occasion de redynamiser un milieu, pour être réussie, elle « doit être appréciée de manière particulière dès qu'il y a patrimonialisation ».⁵ Bien plus, l'expérience du Vieux Terrebonne est révélatrice des mesures appropriées (et *in extremis*) appliquées afin de contrer la densification d'un secteur particulier. Selon Beudet, « ... la première intention de densification, dans les années 1970, n'aurait pas permis les résultats observables aujourd'hui si elle n'avait pas été remise en question. Depuis, une requalification sensible du milieu bâti, respectueuse de l'existant et de son potentiel de développement, a permis de consolider un milieu de vie dynamique et de densifier ce secteur ancien. »⁶

3.2.2 La gentrification du Vieux-Terrebonne

En augmentant le nombre de zones de constructions potentielles (généralement utilisées pour la construction de condos de luxe dont le coût des loyers est inabordable pour les classes visant sur ou sous le seuil de pauvreté), le développement du secteur sera assuré pour un certain temps, attirant des professionnels ou de jeunes familles de classe aisées⁷. En revanche, on peut s'inquiéter des effets négatifs de la gentrification, comme la disparition de logements abordables dans le centre, ou le déplacement de la population locale vers les marges ou à l'extérieur.

⁵ Cité dans : Mercier, Louis, « Réinventer la ville sur-elle-même », *Continuité*, (142), p. 49.

⁶ Op. Cit.

⁷ Acheteurs provenant de secteurs externes au Vieux-Terrebonne, quand on sait que 68% de la population du Vieux-Terrebonne possède un revenu annuel inférieur à 39 999\$ et que 18% possède un revenu annuel en dessous du seuil de pauvreté. Source : Ville de Terrebonne, Diagnostic du Vieux-Terrebonne, p. 25.

Le développement du secteur du Vieux-Terrebonne peut donc contribuer à rendre l'accès au centre de plus en plus sélectif, à la fois au plan résidentiel et en termes de structures commerciales. Incontestablement, le projet de règlement contribuera à une recomposition de l'espace, du tissu urbain et du rapport des habitants à ces derniers.

4. CE QUE LA PROPOSITION DE RÈGLEMENT 1001-304 OCCULTE

Outre les points relevés dans la section précédente, intimement liés au Plan d'urbanisme et aux conditions particulières du P.I.I.A., notre analyse met en relief deux aspects qui méritent une attention. Ces aspects auxquels la Ville ne donne pas suite (ou dont elle ne tient pas compte) dans le projet de règlement 1001-304 sont les suivants :

4.1 LES ANALYSES ET LES CONSULTATIONS PUBLIQUES DANS LE CADRE DU PROCESSUS D'ÉLABORATION DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) POUR LE CENTRE-VILLE

La Ville de Terrebonne a amorcé en 2017 une démarche de participation citoyenne. La résolution 231-05-2020 présentée lors de la séance du 11 mai 2020 et proposant que le conseil adopte le premier projet de règlement 1001-304 fait référence dans ses « Attendus » à la démarche de participation citoyenne et au *Diagnostic du Vieux-Terrebonne* effectués en collaboration avec l'Institut du Nouveau Monde (INM) de septembre 2017 à octobre 2018.

Les premières activités de consultation, axées sur le secteur du Vieux- Terrebonne et tenues en décembre 2017, ont consisté en une enquête d'opinion et des marches exploratoires. La démarche de participation citoyenne ainsi que le *Diagnostic du Vieux-Terrebonne* ont été réalisés dans un esprit de bonne gouvernance, et s'inscrivent « dans le processus de réalisation d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le centre-ville de Terrebonne. »⁸

4.1.1 Les enjeux issus du *Diagnostic du Vieux-Terrebonne*

En avril 2018, la Direction de l'urbanisme durable de la Ville de Terrebonne a procédé à la réalisation du *Diagnostic du Vieux-Terrebonne*, lequel a pour objectif d'illustrer la dynamique de ce territoire sensible et d'en comprendre les enjeux.

Ce diagnostic, très bien élaboré et offrant un portrait complet de l'espace urbain du Vieux-Terrebonne, constitue la première étape de réalisation du PPU pour le secteur. On y détaille les particularités du Vieux-Terrebonne selon l'approche d'urbanisme durable associant les principes de développement durable (environnement, société

⁸ Ville de Terrebonne. Michel Larue (Collectif sous la direction de). *Diagnostic du Vieux-Terrebonne*, Avril 2018, p 2.

et économie) et de forme urbaine. Les enjeux de performance et les objectifs d'aménagement sont exprimés sous cinq grands thèmes: environnement, société, économie, gouvernance et forme urbaine.

Quatre enjeux soulevés dans le diagnostic retiennent notre attention :

Enjeu 11 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti (p.61)

En 2015, la Ville de Terrebonne a poursuivi l'exercice réalisé par la SHRT, en procédant à l'inventaire détaillé de quelque 600 bâtiments antérieurs à 1946. Ce répertoire, ayant pour but de faire valoir la richesse du patrimoine de la Ville de Terrebonne, est disponible partiellement sur le portail culturel de la Ville⁹. On peut y consulter les fiches d'inventaire identifiant les spécificités architecturales des bâtiments anciens, illustrées de plus de 7000 photographies et documents d'archives, qui sont classées par types architecturaux et périodes.

L'intérêt de cet inventaire de la firme-conseil Bergeron Gendron Inc. de Québec réside dans l'évaluation de chacun des bâtiments retenus en fonction de neuf critères : les valeurs d'âge, d'architecture, de contexte, d'usage, historique, de rareté et leur état physique. Une quarantaine de bâtiments et autres constructions d'intérêt patrimonial inventoriés dans le Vieux-Terrebonne offrent une valeur exceptionnelle ou supérieure. Ce prestigieux corpus regroupe les plus anciens édifices terrebonniens, ceux qui présentent la meilleure intégrité architecturale ou qui se démarquent par une valeur d'usage particulière. Ainsi en est-il de la maison Noël-Roussil située au 804 de la rue Saint-François-Xavier (projet Xavier).

À l'extérieur du Vieux-Terrebonne, notamment sur la côte de Terrebonne, la Bergeronne, située au 310, et la maison Étienne-Forget, située au 4445, propriété de la RAIM, sont respectivement des édifices à valeur patrimoniale supérieure et élevée, pour ne retenir que celles qui sont grandement menacées dans leur intégrité par négligence, insouciance ou désintérêt.

Enjeu 12 : Baliser l'intégration des gabarits (p. 62)

Le Vieux-Terrebonne, comme tout quartier ancien, se reconstruit sur lui-même au fil du temps. Chaque intervention, en regard du gabarit proposé, relève de l'occupation

⁹ Accès au Portail culturel de la Ville de Terrebonne :
<http://portailculturel.ville.terrebonne.qc.ca/patrimoine-bati.php>

urbaine. Afin de diriger les gestes ponctuels, une vision d'ensemble à long terme doit être élaborée et celle-ci devra considérer les multiples facettes du Vieux-Terrebonne en traitant l'espace par sous-secteurs.

Ainsi, le projet de règlement 1001-304 pourrait être tout à fait approprié, contribuant à segmenter le secteur du Vieux-Terrebonne en tenant compte des particularités du tissu urbain. Toutefois, on peut se questionner comme l'a fait le Comité de citoyen sur les critères retenus pour la subdivision des sous-secteurs. Et tel que précisé plus haut, cette subdivision doit être compatible avec les orientations du Plan d'urbanisme ainsi que les dispositions particulières du P.I.I.A.

Enjeu 13 : Baliser l'intégration des styles architecturaux (p.62)

L'intégration harmonieuse de tout nouveau bâtiment est au cœur des préoccupations des défenseurs du patrimoine bâti. Par «harmonie», il est entendu «unité». L'équilibre, la proportion, l'échelle et le caractère sont des critères permettant d'atteindre l'unité. Tous ces critères peuvent faire l'objet de mesures quantitatives, peuvent être complémentaires aux strictes mesures de zonage.

Une multitude de styles architecturaux se côtoient dans le Vieux-Terrebonne, témoignant d'époques variées. En regard des styles architecturaux, une vision d'ensemble à long terme doit être élaborée. Les questions concernant l'homogénéité versus l'hétérogénéité devront être prises en compte, tout comme le respect du style architectural d'origine.

Cette vision d'ensemble se dégage aisément de l'inventaire du patrimoine auquel nous avons fait référence plus haut.

Enjeu 14 : Distinguer l'emploi des matériaux (p.62)

La matérialité est sujette à de multiples innovations. De nouveaux matériaux sont commercialisés à chaque époque, particulièrement depuis quelques décennies. Les matériaux peuvent être regroupés par classe dont les attributs en termes de durabilité, qualité et coût sont semblables. La matérialité peut ainsi être encadrée considérant la valeur patrimoniale d'un bâtiment, sa vétusté et son style architectural. Les critères sont fixés dans le cadre du P.I.I.A.

Encore une fois, certains attributs concernant les matériaux pourraient faire l'objet de critères quantitatifs, et peuvent être complémentaires aux strictes mesures de zonage.

Notre questionnement est le suivant : existe-t-il un arrimage entre les enjeux d'aménagement et de développement présentés dans le Diagnostic et les propositions

de modification au règlement 1001-304 ? En d'autres termes, le projet de règlement 1001-304 répond-t-il aux enjeux soulevés dans le Diagnostic ? Les changements proposés aux règles de zonage visent-ils à répondre à certaines préoccupations identifiées dans le document sur les enjeux d'aménagement et de développement découlant du diagnostic du Vieux-Terrebonne d'avril 2018 ?

4.1.2 Les enjeux relevés suite à la consultation des citoyens

Plusieurs enjeux ont été également relevés par les citoyens dans le cadre de la démarche participative visant à élaborer le programme particulier d'urbanisme du centre-ville, secteur Vieux-Terrebonne.

Dans le rapport synthèse de consultation préparé par l'Institut du Nouveau Monde, on peut relever que : « Les participants sont attachés à ce qu'ils nomment l'âme identitaire du Vieux-Terrebonne caractérisée par son histoire (les moulins entre autres), son architecture distincte et son ambiance animée... ». Les citoyens consultés ont proposé, en autres¹⁰ :

- « D'accroître la visibilité du Vieux-Terrebonne et de développer une signature identitaire forte, qui mise sur l'histoire du Vieux-Terrebonne » (p.i).;
- « Concernant l'implantation de nouveaux bâtiments, les répondants à l'enquête d'opinion privilégient leur implantation dans les secteurs au nord de la rue St-Pierre. Cela s'accorde avec l'idée de limiter strictement les hauteurs des bâtiments du noyau du Vieux-Terrebonne et de favoriser l'implantation de grands gabarits à l'extérieur du noyau historique... » (p.ii);
- « De mieux encadrer les nouveaux projets pour que l'architecture de ceux-ci soit de qualité et en harmonie avec les bâtiments existants ... » (p.ii). Il s'agirait de « Baliser l'intégration des styles architecturaux »... « Un meilleur encadrement des promoteurs, des architectes, et des contacteurs pour assurer une continuité dans l'architecture du secteur pourrait être une partie de la solution » (p.47).

¹⁰ Ville de Terrebonne. Institut du Nouveau Monde. Démarche participative. Programme Particulier d'Urbanisme du Centre-Ville, Secteur Vieux-Terrebonne. Rapport synthèse. Septembre 2018.

https://www.ville.terrebonne.qc.ca/uploads/html_content/terrebonne_docs/Rapport-PPU_VF.pdf

Il est à souligner que la Ville de Terrebonne avait accueilli très favorablement les conclusions du rapport de l'Institut du Nouveau Monde (INM) lors de la présentation publique du rapport en septembre 2018. ¹¹

Encore une fois, existe-il un arrimage entre les enjeux d'aménagement et de développement soulevés par les citoyens et les propositions de modification au règlement 1001-304 ? Plusieurs enjeux localisés à un endroit stratégique à l'échelle de la Ville seront abordés dans le cadre du PPU centre-ville précise-t-on, et le PPU se voudra, rassembleur.¹² Pourquoi alors ne pas poursuivre dans cette voie et y intégrer le projet de règlement 1001-304 ?

Il faut souligner que ce besoin d'un PPU pour le Vieux-Terrebonne découle en partie de l'acceptation par le CCU et le Conseil des demandes de dérogations mineures pour satisfaire les promoteurs. En appliquant à la lettre les règles de demandes dérogations qui devraient être exceptionnelles, on résoudrait le problème dans le Vieux-Terrebonne. À la rigueur, on n'a pas besoin du nouveau règlement, mais d'un redressement des pratiques pour les rendre conformes aux règles.

4.2 L'IDENTITÉ PROPRE DU NOYAU PATRIMONIAL DU VIEUX-TERREBONNE

Le deuxième aspect qui mérite notre attention est celle de l'identité propre du Vieux-Terrebonne par rapport à ce qui est nommé le « Centre-ville ». L'élargissement de la zone proposée par le règlement 1001-304 occulte le caractère particulier de la zone historique.

Plus précisément, le projet de règlement 1001-304 intègre le Vieux-Terrebonne historique dans un centre-ville tellement élargi que des normes tout à fait raisonnables et acceptables pour certaines zones dénatureront le parc immobilier de la zone Vieux-Terrebonne, puisque l'ensemble du centre-ville forme un tout indivisible. De plus, les enjeux de densification du boulevard des Seigneurs ne sont pas du tout de même nature que ceux du Vieux-Terrebonne historique qui se trouvent pourtant dans le même cadre réglementaire.

¹¹ <https://www.ville.terrebonne.qc.ca/nouvelle/17/09/07/participation-citoyenne-la-ville-de-terrebonne-salue-le-bilan-des-consultations-de-l-institut-du-nouveau-monde>

¹² Ville de Terrebonne. Michel Larue (Collectif sous la direction de). *Diagnostic du Vieux-Terrebonne*, Avril 2018, p 2.

5. POSITIONNEMENT DE LA SHRT

5.1 LA NOTION DE PATRIMOINE

La SHRT considère le patrimoine dans une perspective globale et intégrée. La notion de patrimoine a évolué. Elle n'est plus seulement associée à des « artefacts » à conserver et s'entend désormais aux milieux de vie.

Les notions de conservation et de mise en valeur du patrimoine prônées par la SHRT incluent le patrimoine bâti, le patrimoine commémoratif et le patrimoine paysager et naturel. Un paysage culturel patrimonial, c'est un « territoire reconnu par une collectivité pour ses caractéristiques paysagères remarquables résultant de l'interrelation de facteurs naturels et humains qui méritent d'être conservées et, le cas échéant, mises en valeur en raison de leur intérêt historique, emblématique ou identitaire » (article 2 de la Loi sur le patrimoine culturel).

Soulignons que cette approche est tout à fait compatible avec l'approche d'urbanisme durable associant les principes de développement durable (environnement, société et économie) et de forme urbaine, approche privilégiée par la Direction de l'urbanisme durable de la Ville de Terrebonne et citée dans le Manuel d'urbanisme durable (MUC) de la Ville de Terrebonne :

« Pour réaliser un développement durable du territoire, l'urbanisme doit prendre en compte les aspects relatifs au développement économique et social ainsi qu'à l'équilibre environnemental. En réalité, l'urbanisme durable pose comme hypothèse que la ville a certes besoin d'une croissance économique, mais que celle-ci doit être menée en respectant les critères du développement durable pour chacun de ses piliers : équité sociale, qualité environnementale, préservation des ressources et du **patrimoine**, ainsi que de la cohérence des territoires. Faute de quoi la croissance économique sera contre-productive et la ville n'atteindra pas ses objectifs de cohésion sociale et de qualité de vie indispensable à son attractivité. »¹³

¹³ BLAIS, Pierre, Isabelle BOUCHER et Alain CARON (2012). *L'urbanisme durable : Enjeux, pratiques et outils d'intervention*, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. «Planification territoriale et développement durable», 93 p.2012. Cité dans Ville de Terrebonne, sous la direction de Larue, Michel. Manuel d'urbanisme durable, 2018, p. 5.

En définissant le patrimoine comme un fait de société, en reconnaissent les dimensions sociales, économiques et environnementales, nous concevons ainsi les objets patrimoniaux en relation avec leur contexte, ce dernier influençant leur mise en valeur et vice et versa.

Cette relation mutuelle entre les objets de patrimoine et le milieu de vie permet de penser sur de nouvelles bases le rôle du patrimoine dans son rapport à la formation des identités et au maintien de la mémoire collective.

Cette notion de fusion est intéressante selon nous car elle nous permet de repenser les notions de conservation et de préservation du patrimoine selon un nouveau paradigme, dans une perspective de développement (social, culturel, économique et environnemental) en remettant en question les idées préconçues voulant que le patrimoine soit figé dans l'espace et le temps, que la préservation du patrimoine va à l'encontre de tout développement et évolution.

Notre vision du patrimoine s'inscrit dans cette nouvelle réalité sociétale où le patrimoine est l'affaire de tous. La SHRT fonde ainsi son approche sur les préoccupations des acteurs, tant internes qu'externes à l'appareil municipal, en mesure d'agir pour la sauvegarde et la mise en valeur de la richesse patrimoniale.

La SHRT privilégie la collaboration et la mobilisation des ressources multiples de ces acteurs lesquels peuvent agir sur les problèmes de plus en plus complexes de protection et de mise en valeur du patrimoine de la Ville de Terrebonne.

Ces notions de conservation et de valorisation du patrimoine doivent être intégrées à l'ensemble des interventions d'aménagement urbain, privées comme publiques, au-delà des strictes préoccupations d'ordre réglementaire.

5.2 POUR UNE VISION STRATÉGIQUE DE LA VILLE EN MATIÈRE DE PATRIMOINE

Nous nous questionnons sur l'existence d'une telle vision, accompagnée d'une stratégie, à la lumière du peu d'actions posées au fil des ans par la ville, notamment l'absence de suivi du rapport de l'Institut du Nouveau Monde et du *Diagnostic du Vieux-Terrebonne* d'avril 2018.

En mai 2011, la SHRT a présenté sa vision de mise en valeur du Vieux-Terrebonne¹⁴ tant au Comité promoteur du Vieux-Terrebonne qui l'a très bien accueilli, qu'à la Commission des sports, des loisirs et de la culture de la Ville de Terrebonne.

- Dans une approche holistique, nous mettons de l'avant le concept de Quartier culturel tel qu'il existe dans de nombreuses villes américaines et européennes;
- Un quartier culturel, c'est d'abord un milieu de vie, qui entre autres recèle d'un certain nombre d'artistes, où les aménagements urbains et l'offre culturelle sont tournés vers la population, les travailleurs, les artisans, les créateurs, les commerçants et les visiteurs qui animent quotidiennement cet espace public;
- C'est un quartier inspirant où le patrimoine architectural sert de toile de fond à la découverte historique et artistique, créant ici un milieu propice à la création et à la diffusion. Un quartier où la vie culturelle se vit 365 ans jours par année. Un quartier où la population est partie prenante dans le processus, mais dont la synergie et la vie culturelle deviennent en soi un produit d'attraction touristique.
- Enfin, le Quartier culturel s'inscrit, s'aménage et gère ses actions en soutenant les principes et les actions du développement durable. Ici, la culture et l'environnement vont de pair.

Le plan de mise en valeur du Vieux-Terrebonne accordait une place prépondérante au patrimoine, en tant que composante de base de l'identité culturelle. Notre vision tendait à mettre en évidence le rôle et l'influence historique que Terrebonne a eue dans l'histoire nationale. C'est pourquoi l'angle de développement retenu vise tout autant les citoyens que la clientèle touristique.

Nous croyons que Terrebonne a le potentiel de se positionner différemment sur l'échiquier régional et national, de façon à se donner une nouvelle vocation pour le 21^e siècle. Ainsi, la culture devient l'élément central de ce nouveau positionnement.

La SHRT est convaincue que la conservation et la promotion du patrimoine de la Ville de Terrebonne, en particulier du Vieux-Terrebonne, représentent des leviers

¹⁴ SHRT, *Plan de mise en valeur du Vieux-Terrebonne*, Mai 2011. URL : <http://www.shrt.qc.ca/PDF/SHRT%20Plan%20de%20mise%20en%20valeur%20VT%20Visio%20n.pdf>

essentiels pour le développement économique, touristique et culturel de la municipalité.

La SHRT est tout à fait d'accord avec le fait qu'une ville doit évoluer. Nous sommes d'avis que le statut quo n'est pas une option pour le développement urbain du Vieux-Terrebonne, et que la Ville de Terrebonne doit contribuer au « renouveau urbain », lequel concept participe à la création de nouvelles conditions d'attractivité des lieux pour diverses clientèles.

Nous sommes toutefois conscients que l'objectif de pérennité et de conservation du patrimoine semble difficile à concilier avec les transformations sociales, économiques et physiques des milieux urbains, d'autant plus que ces changements sont garants de la survie de ce patrimoine, tout en étant associé à sa valorisation et à son dynamisme.

Or, selon nous, cette conciliation n'est pas impossible, elle peut participer, si nous encadrons bien les projets de développement, à la valorisation des composantes patrimoniales.

5.3 VERS UNE POLITIQUE MUNICIPALE DU PATRIMOINE

Une politique sur le patrimoine pourra être un levier important pour inspirer et stimuler tous les acteurs du développement urbain. Le respect du patrimoine, la mise en valeur, voire la réinterprétation du patrimoine (sans toutefois réinterpréter l'histoire) peuvent donc servir à contrer les effets décrits dans la section précédente (densification, embourgeoisement) et à éviter la reproduction d'un modèle de développement anonyme, déconnecté de son milieu d'insertion.

Une telle politique pourrait permettre de mieux formuler les énoncés de l'intérêt patrimonial appliqués spécifiquement au secteur historique du Vieux-Terrebonne, de définir la réglementation appropriée, et de se questionner sur les critères de désignation patrimoniale spécifiques aux zones, bâtiments et ensembles paysagers (espaces verts).

Les raisons qui motivent à la fois de modifier les limites des zones et les grilles d'usages et de normes et les quelques définitions et règles liminaires pourront ainsi reposer sur des critères objectifs, des normes qui participent à la mise en valeur du cadre unique du Vieux-Terrebonne.

La SHRT est convaincue que la protection et la mise en valeur du patrimoine passe par l'instauration de mesures de protection de l'ensemble du secteur du Vieux-Terrebonne. *Afin de maintenir la cohérence architecturale des différents secteurs.*

La Politique du patrimoine de la Ville doit reposer sur une définition élargie du patrimoine, longtemps confinée strictement aux caractéristiques du bâti. Elle doit englober en effet toutes les facettes du patrimoine tel que défini par l'UNESCO, et adoptée par la nouvelle Loi sur le patrimoine culturel, entrée en vigueur en 2012. La notion élargie de patrimoine inclut les patrimoines archéologique, paysager, naturel, archivistique, mobilier et immatériel.

La politique doit ainsi être fondée sur une approche globale et intégrée en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine tout en reconnaissant que ce patrimoine contribue au développement social, économique et culturel de la Ville de Terrebonne.

5.4 LE STATUT LÉGAL DE CITATION

Depuis 2012, la Loi sur le patrimoine culturel (LPC) accorde de nouveaux pouvoirs aux municipalités, permettant à la Ville de Terrebonne d'accorder un statut légal de citation :

« Une municipalité peut, par règlement de son conseil [municipal] et après avoir pris l'avis de son conseil local du patrimoine, citer en tout ou en partie un bien patrimonial situé sur son territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public [...] » (article 127). Un bien patrimonial est « un document, un immeuble, un objet ou un site patrimonial »¹⁵.

Jusqu'à ce jour, la Ville a refusé et refuse encore toute citation d'immeubles et de sites patrimoniaux, considérant que sa réglementation est amplement suffisante. Le directeur général adjoint a affirmé à l'assemblée du conseil tenue le 6 juillet dernier qu'il n'y avait pas de dossier de citation, que c'était long, etc. Pourtant, il y a un inventaire rigoureux déposé par la firme Bergeron Gagnon Inc. réalisé en 2015 à grands frais, avec une classification des immeubles et des sites par valeur patrimoniale basée sur neuf critères objectifs, qui est une excellente source de départ. Il y a le diagnostic fait par la Ville de Terrebonne pour la consultation de 2018 sur le Programme particulier d'urbanisme du Vieux-Terrebonne qui a pris en compte

¹⁵ Ministère de la Culture et des Communications, *La loi sur le patrimoine culturel Guide pratique destiné aux municipalités*, Octobre 2012, ISBN 978-2-550-65819-1, p.13.

cet inventaire. Il y a le Rapport et le plan d'action soumis par l'Institut du Nouveau Monde en septembre 2018.

Trois documents essentiels et complets à partir desquels on peut monter un dossier de citation assez rapidement pour une demande en ce sens. Et déjà, le MCCQ possède des dossiers étoffés sur l'Île-des-Moulins, les trois immeubles patrimoniaux classés dans les années 1970 et que l'on peut consulter au bureau régional Laval, Laurentides, Lanaudière. Des modèles et des exemples existent, aisément repérable dans l'internet. Le dossier de demande de citation de la bergerie du chemin Saint-Charles repose quelque part dans les archives de la Direction de l'Urbanisme durable. Force est de constater, contrairement à l'avis émis par son directeur général adjoint que la Ville possède toute la documentation nécessaire pour procéder à des citations. La firme-conseil en a d'ailleurs recommandées quatorze dans son rapport synthèse en 2015. Il n'y manque donc que la volonté politique.

5.5 ACCEPTABILITÉ SOCIALE DES PROJETS

La modification des espaces urbains à caractère patrimonial et le manque d'intégration à l'architecture du Vieux-Terrebonne sont des éléments qui affectent le sentiment d'appartenance des citoyens et suscitent actuellement une mobilisation.

C'est pourquoi l'acceptabilité sociale est une condition déterminante du développement harmonieux d'un projet. Or, comment expliquer, par exemple, que des promoteurs tentent de faire progresser leur projet dans le Vieux-Terrebonne sans s'assurer d'avoir une véritable adhésion des citoyens concernés?

Pour être clair, veiller à « l'acceptabilité sociale des projets » signifie :

- que l'on reconnaisse les points de vues des citoyens et résidents touchés par les projets;
- que l'on veille à ce que les évaluations d'impact, les évaluations des demandes de construction ou de modifications prennent en compte les commentaires des citoyens;
- que l'on s'assure que les citoyens soient consultés dès l'analyse préliminaire, notamment pour faire en sorte que leurs observations fassent partie de la documentation servant de base aux consultations publiques et pour permettre aux promoteurs de répondre aux questions soulevées par celles-ci.

Il semble que selon les règles en vigueur, tout projet que n'a pas l'assentiment écrit des voisins immédiats à toute demande de dérogation mineure aux règlements est à priori inadmissible et irrecevable par le CCU.

Il ne s'agit pas d'octroyer un «droit de veto» aux citoyens sur les projets (de modification de réglementation ou de développement). L'objectif est plutôt d'impliquer les citoyens pour s'assurer de prendre pleinement la mesure des impacts d'un projet sur les résidents touchés.

Il s'agit d'être transparent envers les citoyens, et cette transparence implique non seulement de répondre à leurs questionnements par le biais d'une consultation publique, mais de rendre publics la composition des comités décisionnels ainsi que les critères de sélection des projets.

Les citoyens sont en droit de s'attendre à ce que la Ville de Terrebonne tienne compte de leurs avis et opinions en matière de développement du Vieux-Terrebonne, en particulier en ce qui a trait à la conservation et à la valorisation du patrimoine.

6. RECOMMANDATIONS

6.1 POURSUIVRE LE PROCESSUS DE RÉALISATION D'UN PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) POUR LE SECTEUR DU VIEUX-TERREBONNE

Il s'agit de poursuivre et de compléter la démarche amorcée en 2018. Le PPU doit systématiquement tenir compte des éléments suivants :

1. Les enjeux d'aménagement et de développement en matière de protection du patrimoine découlant du diagnostic d'avril 2018 que sont :
 - La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti
 - Le balisage de l'intégration des gabarits et des styles architecturaux et la distinction dans l'emploi des matériaux
2. La prise en compte des commentaires des participants aux consultations publiques.

La prise en compte des contenus issus de la consultation publique ne veut pas dire que ces contenus seront automatiquement mis en œuvre. Les commentaires sont toutefois pris en compte comme critères dans les décisions.

Le CCU devrait s'ouvrir et accueillir les demandes de citations justifiées dans les recommandations du rapport d'inventaire du patrimoine.

Enfin, les décisions devront être basées sur des critères précis, qualitatifs et quantitatifs. Les dérogations ne devraient être qu'exceptionnelles.

6.2 ÉLABORER UN PLAN DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU VIEUX-TERREBONNE

À l'instar du Manuel de développement durable (MUD) réalisé pour le secteur URBANOVA, nous proposons que la Direction de l'urbanisme durable élabore un Plan d'urbanisme durable (PUD) pour le Vieux-Terrebonne.

La vision concernant le développement du Vieux-Terrebonne serait présentée. Une stratégie de développement serait élaborée, en harmonie avec le Plan d'urbanisme de la Ville.

Ce Plan serait en outre un plan opérationnel, « un outil réglementaire en équilibre associant l'ensemble des outils à notre disposition et tenter d'en créer une harmonie

en matière de planification pondérée, à l'intérieur d'une approche de collaboration créative et d'application simplifiée et de mise en œuvre mesurable ».¹⁶

Le « PUD » pour le Vieux-Terrebonne devra être composé du PPU « Vieux-Terrebonne », ainsi que du P.I.I.A. secteur Vieux-Terrebonne. Il devra intégrer les multiples facettes du développement durable, ainsi que les volets spécifiques aux dimensions patrimoniales.

6.3 ÉLABORER UNE POLITIQUE DU PATRIMOINE

À l'instar de plusieurs villes au Québec (Montréal, Québec, Shawinigan et Laval tout récemment), la Ville de Terrebonne se doit d'élaborer une politique du patrimoine. Elle exposera les principes, les acteurs et les moyens permettant la conservation et la valorisation du patrimoine. Elle permettra de définir une vision à long terme du partage des responsabilités en la matière. Cette politique devra être assortie d'un plan d'action.

¹⁶ Ville de Terrebonne. Direction de l'urbanisme durable. *Manuel d'urbanisme durable URBANOVA*, 2018.

7. CONCLUSION

La Ville de Terrebonne fêtera d'ici peu son 350^e anniversaire. Ce sera l'occasion pour elle de valoriser ce qui constitue son identité, soit le noyau historique du Vieux-Terrebonne.

La SHRT rappelle que l'ADN de la Ville repose d'abord et avant tout sur son patrimoine, témoin de son histoire, passée et en devenir. La protection et la mise en valeur de ce patrimoine contribuent à la richesse de Terrebonne, et sont par conséquent la responsabilité de l'ensemble des citoyens : leur administration municipale aussi bien que des professionnels et artisans du patrimoine, des propriétaires, des promoteurs et de chaque citoyen.

Les choix d'aménagement et d'urbanisme doivent s'inscrire durablement sur le territoire, et influenceront notre mode de vie durant de nombreuses décennies. Il est du devoir de la Ville et de ses décideurs de se doter d'une vision, d'une stratégie et de balises clairement définies et cohérentes qui encadreront les projets futurs. La Ville de Terrebonne doit reconnaître du patrimoine comme une richesse et une ressource collectives qu'il faut transmettre aux générations futures et non pas comme une entrave au développement et au progrès.

Pour le conseil d'administration,



Claude Blouin, historien

RÉFÉRENCES

Ville de Terrebonne. Direction de l'urbanisme durable. *Manuel d'urbanisme durable URBANOVA*, 2018.

Ville de Terrebonne. Direction de l'urbanisme durable. *Règlement 1000 - Plan d'urbanisme*. Mars 2018.

Ville de Terrebonne. Direction de l'urbanisme durable. *Règlement 1005 – P.I.I.A.*, 2018.

Ville de Terrebonne. Institut du Nouveau Monde. *Démarche participative. Programme Particulier d'Urbanisme du Centre-Ville, Secteur Vieux-Terrebonne. Rapport synthèse*. Septembre 2018.

Ville de Terrebonne. Michel Larue (Collectif sous la direction de). *Diagnostic du Vieux-Terrebonne*, Avril 2018.

Ville de Terrebonne. Projet de règlement 1001-304 : règlement modifiant le règlement de zonage numéro 1001 afin de modifier les limites des zones et les grilles d'usages et normes pour le secteur du Vieux-Terrebonne et modifier le tableau des classes d'usages.