

OFF  
A36U7  
P748

Hon. YVES PREVOST, c.r.

Ministre des Affaires municipales de la  
Province de Québec

# L'URBANISME

*SON ASPECT ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET ESTHÉTIQUE  
SOURCE D'ÉCONOMIE, DE REVENU ET DE PLUS-VALUE,  
VERTU NATIONALE ET FRUIT DE NOTRE VOLONTÉ,  
UNE SCIENCE, UN ART ET UNE NÉCESSITÉ URGENTE.*



MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES  
SERVICE PROVINCIAL D'URBANISME

QUÉBEC, 1956



L'HONORABLE YVES PRÉVOST



DEPUIS QUE JE SUIS MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, J'AI PARLÉ À MAINTES REPRISES DE L'URBANISME QUI, À L'HEURE ACTUELLE, ME SEMBLE NON SEULEMENT UN DES PROBLÈMES SOCIAUX LES PLUS IMPORTANTS DES VILLES ET DES VILLAGES, MAIS PEUT DEVENIR AUSSI, J'ESPÈRE VOUS LE DÉMONTRER DANS CES PAGES, UNE SOURCE DE REVENU ET D'ÉCONOMIE.

PHOTO DE LA COUVERTURE :

Au premier plan, la rive Sud du Saint-Laurent à quelques milles en aval de la ville de Québec; au centre, le village de Sainte-Pétronille sur la pointe Ouest de l'île d'Orléans; au fond, la côte de Beaupré, les Chutes Montmorency et les Laurentides.

Hon. YVES PREVOST, c.r.

Ministre des Affaires municipales de la  
Province de Québec

# L'URBANISME

*SON ASPECT ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET ESTHÉTIQUE  
SOURCE D'ÉCONOMIE, DE REVENU ET DE PLUS-VALUE,  
VERTU NATIONALE ET FRUIT DE NOTRE VOLONTÉ,  
UNE SCIENCE, UN ART ET UNE NÉCESSITÉ URGENTE.*



MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES  
SERVICE PROVINCIAL D'URBANISME

QUÉBEC, 1956

TABLE DES MATIÈRES

	PAGES
Introduction . . . . .	3
Plan directeur . . . . .	3
Utilisation rationnelle du sol par le zonage . . . . .	3
Contrôle des lotissements . . . . .	4
Droit d'acquérir des terrains pour fins publiques . . . . .	4
Premier Exemple illustrant quelques avantages de l'urbanisme pour un contribuable qui lotit . . . . .	5
Deuxième Exemple illustrant certains avantages économiques de l'urbanisme pour les propriétaires fonciers dont les terres sont adjacentes et contiguës. . . . .	9
Troisième Exemple illustrant les avantages économiques de l'urbanisme pour les municipalités . . . . .	13
Quatrième Exemple illustrant les avantages économiques et sociaux de l'urbanisme pour les contribuables . . . . .	17
Cinquième Exemple illustrant les avantages esthétiques, sociaux et économiques de l'urbanisme pour la société . . . . .	21
Annexe I. Loi relative aux rues publiques . . . . .	12
Annexe II. Loi des Cités et Villes (extraits) . . . . .	20
Annexe III. Code Municipal (extraits) . . . . .	24

OFF  
A36227  
P748

# L'URBANISME

## INTRODUCTION

L'urbanisme est vieux comme le monde et déjà Platon écrivait dans le *Banquet* que "la plus haute et la plus belle forme de la pensée est celle qui concerne l'ordonnance des cités et de tout établissement".

L'urbanisme s'est développé lentement chez nous, mais il intéresse de plus en plus les corps publics et les associations, et l'on admettra que le ministère que je dirige a fait sa part dans ce domaine. Dans plusieurs des mémoires présentés devant la Commission Royale d'Enquête sur les problèmes constitutionnels, on note le souci du développement de l'urbanisme. Mais il ne faudrait pas croire qu'il ne s'est rien fait jusqu'ici en matière d'urbanisme dans la province de Québec.

On explique parfois le désordre qui règne dans nos villes, en affirmant que l'urbanisme coûte cher et que nous manquons d'une législation sur la question. Cette prétention erronée est une bien piètre excuse pour justifier l'apathie d'un trop grand nombre de citoyens.

Nous affirmons, au contraire, que c'est l'absence d'urbanisme qui coûte cher aux contribuables et que nos villes ont à peu près tous les *moyens légaux nécessaires* pour faire de l'urbanisme.

## PLAN DIRECTEUR

Un *plan directeur d'aménagement* d'une ville doit prévoir l'emplacement des rues, des parcs et terrains de jeux, des édifices et services publics. Cela est-il possible dans la Province de Québec? L'article 430 de la Loi des Cités et Villes (voir l'Annexe II à la page 20) autorise la préparation d'un plan avec "indication des rues, ruelles et places publiques". L'article 426-1<sup>o</sup> de cette loi autorise le conseil municipal à "diviser la municipalité en zones". D'après la lettre du dit article 430, le *droit d'homologation* ne s'appliquerait qu'aux rues et places publiques. Mais, dans l'esprit du législateur, il semble que l'expression "place publique" soit

synonyme de terrain public libre ou bâti, ce qui incluerait les parcs, terrains de jeux et édifices publics. Quant aux services publics, le terrain nécessaire à cette fin peut être prévu sur le plan directeur de la ville, mais il ne peut être homologué sur le plan officiel. Cette réserve, toutefois, ne constitue pas un obstacle infranchissable, car, exception faite pour le cas des édifices publics où le droit d'homologation semble exister, les services municipaux sont généralement construits dans l'emprise de rues existantes ou homologuées. Ce qui importe ici, c'est le *droit d'expropriation*; or le conseil municipal peut "s'appropriier tout immeuble, partie d'immeuble ou servitude nécessaire à l'exécution des travaux qu'il a ordonnés, dans les limites de ses attributions".

Trois outils légaux rendent possible la réalisation d'un *plan directeur d'urbanisme* :

A—*L'utilisation rationnelle du sol par le zonage*;  
B—*le contrôle des lotissements et*, C—*le droit d'acquérir des terrains pour fins publiques*.

## UTILISATION RATIONNELLE DU SOL PAR LE ZONAGE

On peut englober sous l'étiquette "zonage" les pouvoirs dévolus aux conseils municipaux de réglementer l'usage de la propriété privée pour le bien général de la communauté. Ces pouvoirs sont à peu près équivalents dans toutes les provinces canadiennes; ils permettent la répartition de la municipalité en zones dans le but d'y contrôler: a) l'utilisation des terrains; b) la superficie des espaces devant demeurer libres; c) la densité et d) l'architecture des constructions.

Dans le passé, et surtout depuis l'entrée en scène des compagnies de prêts, on a fait usage du zonage pour enrayer la *dépréciation* trop rapide des *propriétés foncières*, causée par la construction de bâtisses indésirables ou par une utilisation inappropriée des terrains avoisinants. On a procédé sous l'égide du principe des nuisances en vertu duquel le conseil municipal a un droit de contrôle sur la construction et l'utilisation du sol en vue de sauvegarder

la santé, la sécurité et le bien-être de la population.

Ces intentions sont louables; cependant, il convient de noter qu'un règlement de zonage édicté uniquement par des motifs de *protection des valeurs immobilières*, vicie la raison d'être du zonage en tant qu'instrument légal pour la réalisation d'un plan directeur d'urbanisme. La prévention des nuisances est secondaire, car le but du zonage doit être d'orienter le *développement* physique de la ville. A la division de la ville en zones uni-familiales, bi-familiales et multiples, il conviendrait de substituer un zonage par densité d'occupation du sol en stipulant la population permise à l'acre. Cette réforme faciliterait la création de quartiers mieux équilibrés. Il conviendrait aussi de se défaire du principe voulant qu'un usage permis dans une zone supérieure soit automatiquement permis dans une zone inférieure. Enfin, il serait nécessaire de réserver à l'avance le terrain nécessaire à l'épanouissement de chacune des fonctions urbaines. Ainsi, les urbanistes pourront concevoir un quartier d'habitation où toutes les résidences seront situées à proximité d'un centre d'approvisionnement. Un règlement de zonage plus souple, basé sur l'anticipation des *besoins réels de la population*, beaucoup plus que sur la protection des valeurs foncières, tel est le véritable esprit du zonage.

#### CONTRÔLE DES LOTISSEMENTS

Comme le zonage, le *contrôle des lotissements* est un outil légal indispensable à la réalisation d'un plan d'urbanisme. Les lois générales canadiennes d'urbanisme, à l'exception de celles du Manitoba, renferment des clauses relatives à la subdivision des terres. Pour enrayer, pour freiner la construction en sauts de moutons, pour utiliser au maximum les services d'aqueduc, d'égoût et de voirie, nos législatures provinciales ont jugé bon de rendre possible le contrôle des lotissements par les pouvoirs publics.

Disons d'abord que nos conseils municipaux ont le pouvoir de faire des règlements "pour fixer l'emplacement des rues sur un terrain que le propriétaire subdivise en lots à bâtir dans les limites de la municipalité; pour prohiber ces subdivisions et emplacements de rues lorsqu'ils ne coïncident pas avec le plan général de la municipalité". (Article 429-3<sup>o</sup> de la Loi des Cités et Villes). Cette législation

de caractère facultatif se double d'une loi impérative: "Un plan de la division du terrain, montrant le tracé des chemins et des rues projetés, doit être soumis au conseil de la municipalité et les travaux d'ouverture des rues et de division du terrain en lots à bâtir ne peuvent être commencés tant que le conseil n'a pas approuvé la localisation des chemins et des rues que l'on se propose d'ouvrir sur ce terrain". (Article 6e de la Loi relative aux rues publiques, S.R.Q. 1941, ch. 242; voir Annexe I, à la page 12).

Il est intéressant de noter que l'approbation du conseil municipal est aussi requise par la Loi du Cadastre, avant que le ministre des Terres et Forêts ne puisse prendre en considération les plans et livre de renvoi d'une subdivision ou d'une redivision de terrains comprenant des rues ou ruelles. (Article 20 de la Loi du Cadastre, S.R.Q. 1941, ch. 320). Remarquons cependant que les retards occasionnés par les séances trop espacées de certains conseils municipaux incitent souvent les propriétaires à demander l'approbation ministérielle sans joindre au dossier la résolution du conseil exigée par la loi. Pour rendre plus efficace l'application de cette clause importante de l'article 6 de la loi relative aux rues publiques, une disposition obligeant le conseil municipal à accorder ou refuser son approbation, dans les quinze jours qui suivront la réception de la demande faite au secrétaire-trésorier de la municipalité.

Dans le cas des rues d'une largeur moindre que 66 pieds, l'autorisation du Ministre des Affaires municipales est impérative. Il en résulte que le personnel de notre Service provincial de l'Urbanisme a l'occasion de prendre contact avec bon nombre de conseils municipaux, soit ceux qui demandent l'autorisation d'ouvrir des rues d'une largeur moindre que celle exigée par la loi. Ces prises de contact ont permis à notre Service de l'Urbanisme de diffuser les principes de l'urbanisme.

#### DROIT D'ACQUÉRIR DES TERRAINS POUR FINS PUBLIQUES

Une législation sur l'urbanisme serait incomplète si elle n'autorisait pas le conseil municipal à s'approprier la propriété privée pour fins de réalisation d'un plan directeur d'aménagement. Notre législation en la matière est élaborée. Qu'il suffise de mentionner deux exemples: 1 — Par un amendement à sa charte, la ville de Montréal obtenait

le pouvoir (à titre exceptionnel pour le moment), d'exproprier plus que les immeubles requis, et ce pour fins d'urbanisme, et de revendre l'excédent (ceci à l'occasion de l'élargissement de la rue Dorchester); 2 — L'article 429 de la Loi des Cités et Villes consacre le principe de la plus-value donnée à la propriété par des travaux municipaux.

Nous croyons que ce trop bref exposé de nos statuts, en matière d'urbanisme, peut justifier un certain optimisme. Nos *conseils municipaux de cités et villes* jouissent donc des pouvoirs fondamentaux nécessaires à l'aménagement de leur territoire; pouvoir de créer des comités consultatifs d'urbanisme, de préparer des plans d'ensemble, de réserver par l'homologation des terrains pour les rues, parcs et places publiques, de zoner leur territoire pour réglementer l'utilisation du sol, de contrôler les lotissements, d'acquérir les immeubles nécessaires à la mise en œuvre d'un plan directeur. Quant à nos *conseils municipaux de villages* et autres régis par le Code Municipal, ils possèdent des pouvoirs assez substantiels découlant de l'article 392A du dit Code (voir l'Annexe III à la page 24).

Je ne veux pas préciser ce que nous réserve l'avenir dans ce domaine, mais il est sûr que toute législation provinciale sur l'urbanisme devra être basée sur la coopération des municipalités. Ce qui veut dire que celles-ci ont devant elles une nouvelle tâche: elles doivent se développer en tenant compte de la beauté et de l'utilisation fonctionnelle des lieux. Comme le disait il y a déjà vingt-cinq ans, un conférencier de la semaine sociale qui en 1929, à Chicoutimi, fut consacrée à la cité, "dans un pays en plein progrès comme le nôtre, où tout le mal de la croissance sans prévoyance n'est pas encore fait, où le mal déjà fait est encore réparable, mais où tout, mal ou bien, s'accomplit si vite, *l'urbanisme* est plus qu'une science ou un art, il est une *nécessité urgente*; si nous savons le vouloir, il pourrait être une *vertu nationale*". L'urbanisme est possible dans notre province et l'urbanisme est une source de revenus et d'économies. En voici cinq exemples concrets illustrant les *avantages esthétiques, sociaux et économiques de l'urbanisme*:

- 1 — *Pour un contribuable qui lotit;*
- 2 — *Pour les propriétaires fonciers dont les terres sont adjacentes et contiguës;*

- 3 — *Pour les municipalités;*
- 4 — *Pour les contribuables;*
- 5 — *Pour la société.*

## PREMIER EXEMPLE

Analyse comparative des Plans A-1 et A-2 illustrant quelques *avantages de l'urbanisme pour un contribuable qui lotit.*

### 1 — EXPOSÉ DU CAS

Terrain enclavé d'environ 400' x 400'

Pour l'exploiter avec profit, il faudrait qu'au moins 18 lots d'environ 6,000 pieds carrés y soient aménagés.

### 2 — SOLUTION DU PLAN A-1

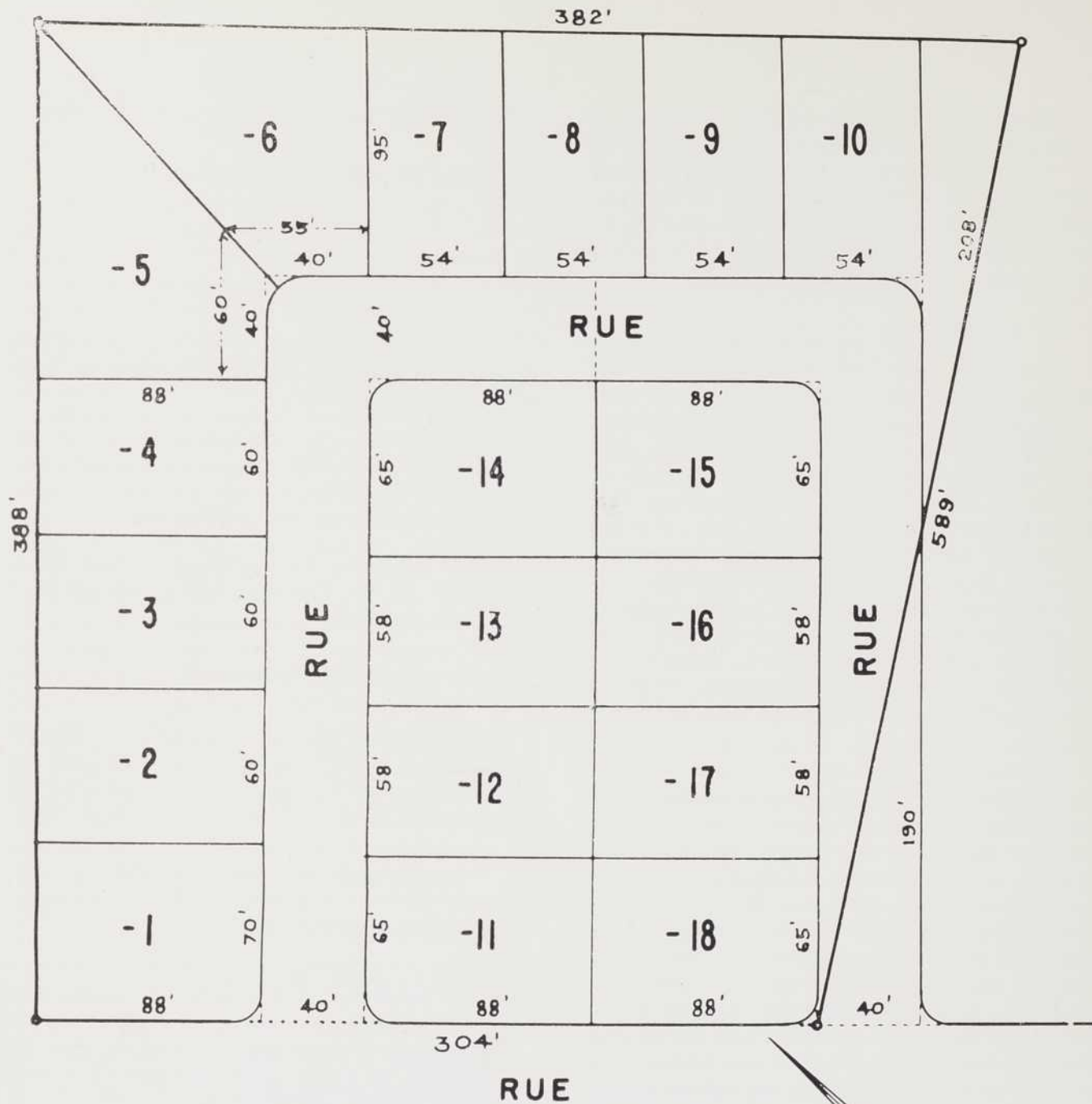
Elle comporte une rue en forme de U donnant accès à 18 lots, mais une partie de cette rue chevauche sur une ligne latérale du terrain. Le propriétaire voisin, profitant du fait que notre constructeur semble être dans une situation sans issue, demande une somme exorbitante pour céder le droit de passage rendu nécessaire par le projet de lotissement.

### 3 — SOLUTION DU PLAN A-2

Elle comporte une rue en forme de pipe, 18 lots tous au moins égaux en superficie à ceux de la solution précédente et un tertre de plus de 6,000 pieds carrés sis au coeur du projet.

Donc aucun déboursé requis pour l'achat du terrain additionnel et un parc par surcroît. Les sceptiques penseront que, dans ce cas, les frais de l'urbaniste ont peut-être annulé l'économie réalisée mais je sais pour ma part qu'ils ne représenteraient pas le vingtième de ce montant.

Autres avantages: 1 — Approbation enthousiaste et extrêmement rapide des compagnies prêteuses. 2 — Le plan offre aux acheteurs éventuels le cachet personnel qu'ils recherchent et 3 — Le plan permet aux enfants de s'amuser même dans la rue sans aucun danger.

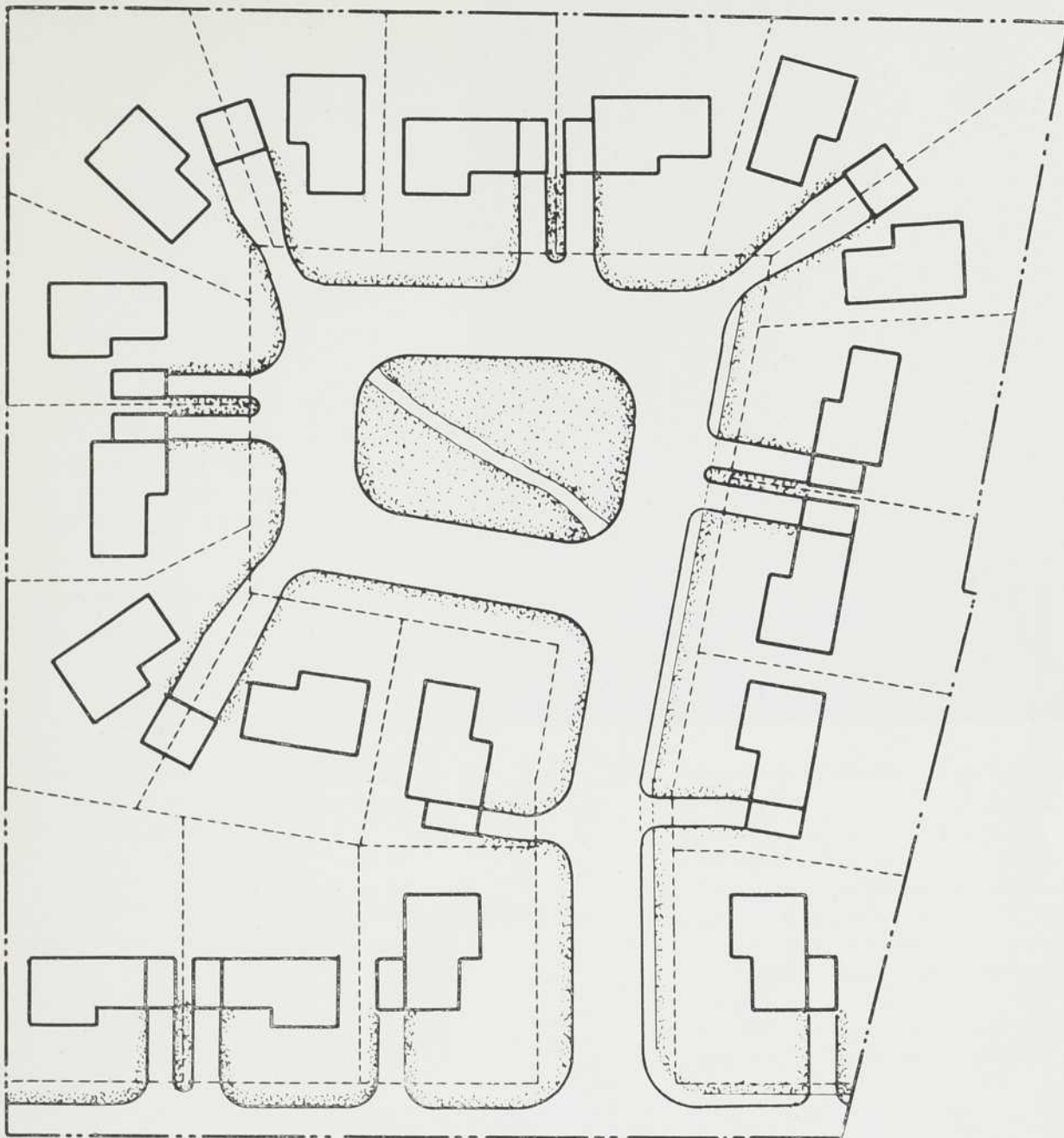


## PLAN A-1

ILLUSTRANT  
 (en comparaison avec le plan A-2)  
 UN INCONVENIENT DU MANQUE D'URBANISME  
 POUR UN CONSTRUCTEUR

Compilé à l'intention du  
 Ministère des Affaires municipales  
 par J. C. LA HAYE, urbaniste  
 Service provincial d'Urbanisme  
 le 14 mars 1955

Echelle : 60 pieds au pouce, M.A.

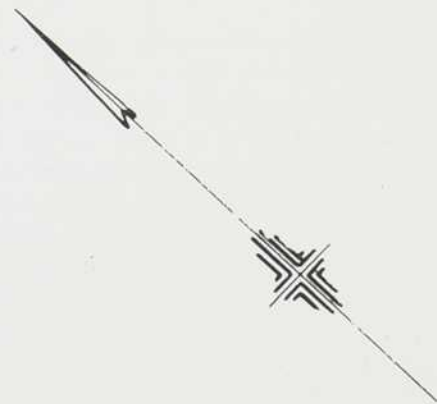


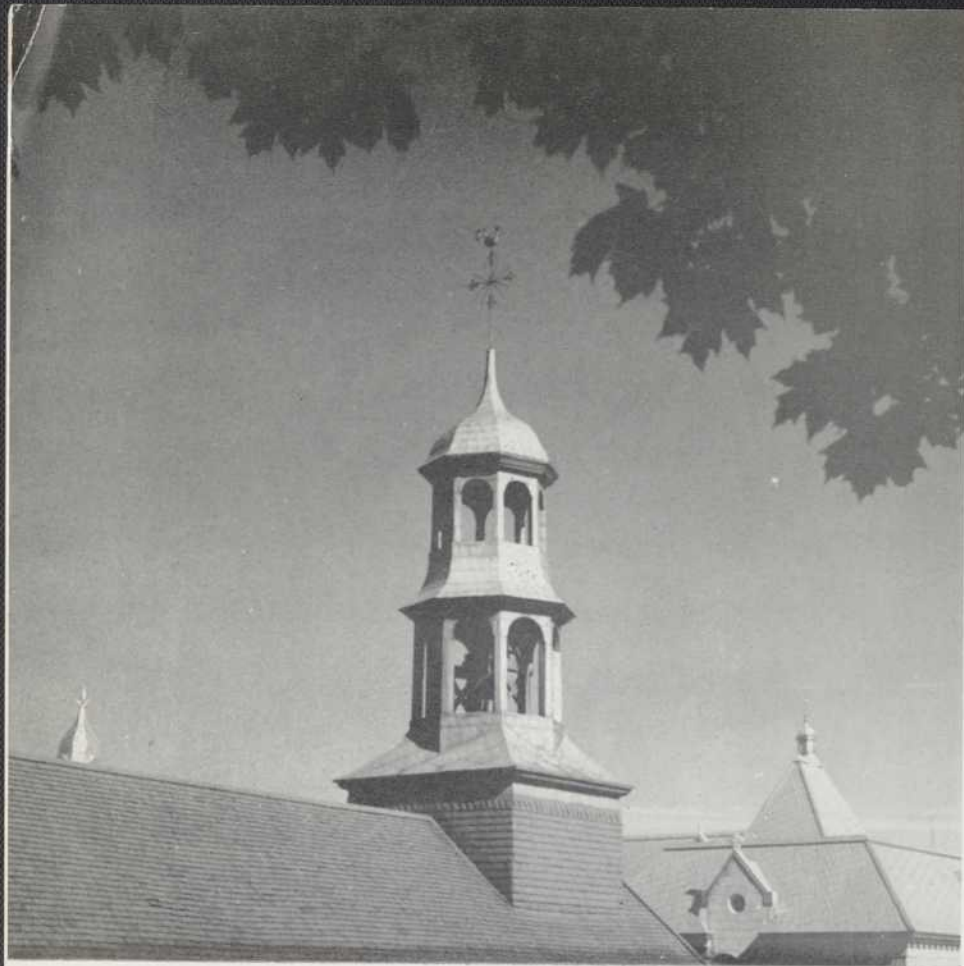
## PLAN A-2

ILLUSTRANT  
(en comparaison avec le plan A-1)  
CERTAINS AVANTAGES DE L'URBANISME  
POUR UN CONSTRUCTEUR

Compilé à l'intention du  
Ministère des Affaires municipales  
par J. C. LA HAYE, urbaniste  
Service provincial d'Urbanisme  
le 14 mars 1955

Echelle : 60 pieds au pouce





SAINTE-ANNE-DE-BEAUPRÉ. Chapelle commémorative. Clocher de l'ancienne église, placé depuis 1878 sur la chapelle commémorative; construit en 1696 par Robert LECLAIRE et Jean MARCHAND, d'après les plans et devis de Claude BAILLIF, 1689. Cliché Inventaire des Oeuvres d'Art.

## DEUXIÈME EXEMPLE

Analyse comparative des Plans B-1 et B-2 illustrant certains *avantages économiques de l'urbanisme pour les propriétaires fonciers dont les terres sont adjacentes et contiguës.*

### 1 — EXPOSÉ DU CAS

- terrains d'environ 1200 x 1750 pieds;
- sept (7) propriétaires se partagent ce terrain en parties inégales;
- ces terres varient entre 70 et 240 pieds de largeur;
- la largeur minimum des lots à bâtir doit être de 60 pieds et leur superficie minimum 6,000 pieds.

### 2 — SOLUTION DU PLAN B-1 (solution courante)

Nombre de lots possibles et répartition :

A	-	31
B	-	30
C	-	27
D	-	17
E	-	16
F	-	34
G	-	30

185 lots

Puisque les lots doivent avoir au moins 6,000 pi. et 60 pi., certains de ces lots seront inévitablement trop profond (pertes pour les propriétaires) et d'autres seront trop larges (perte pour la municipalité en augmentation de coût pour les services).

A noter aussi qu'il n'y a pas de parc et que de plus, nous avons réduit la superficie de rue au minimum.

Remarquons que l'exécution de ce plan présente certaines difficultés, car il a fallu de toute nécessité recourir à la rue mitoyenne et au tracé de rue sise à quelques pieds d'une terre voisine pour ainsi "forcer" les négociations entre voisins. Sans ces artifices, certains des propriétaires ne pourraient tout simplement pas exploiter leurs terres et le nombre de lots possibles serait de ce fait considérablement réduit. De là, il ressort que nous n'avons pas mis tout l'atout dans notre jeu.

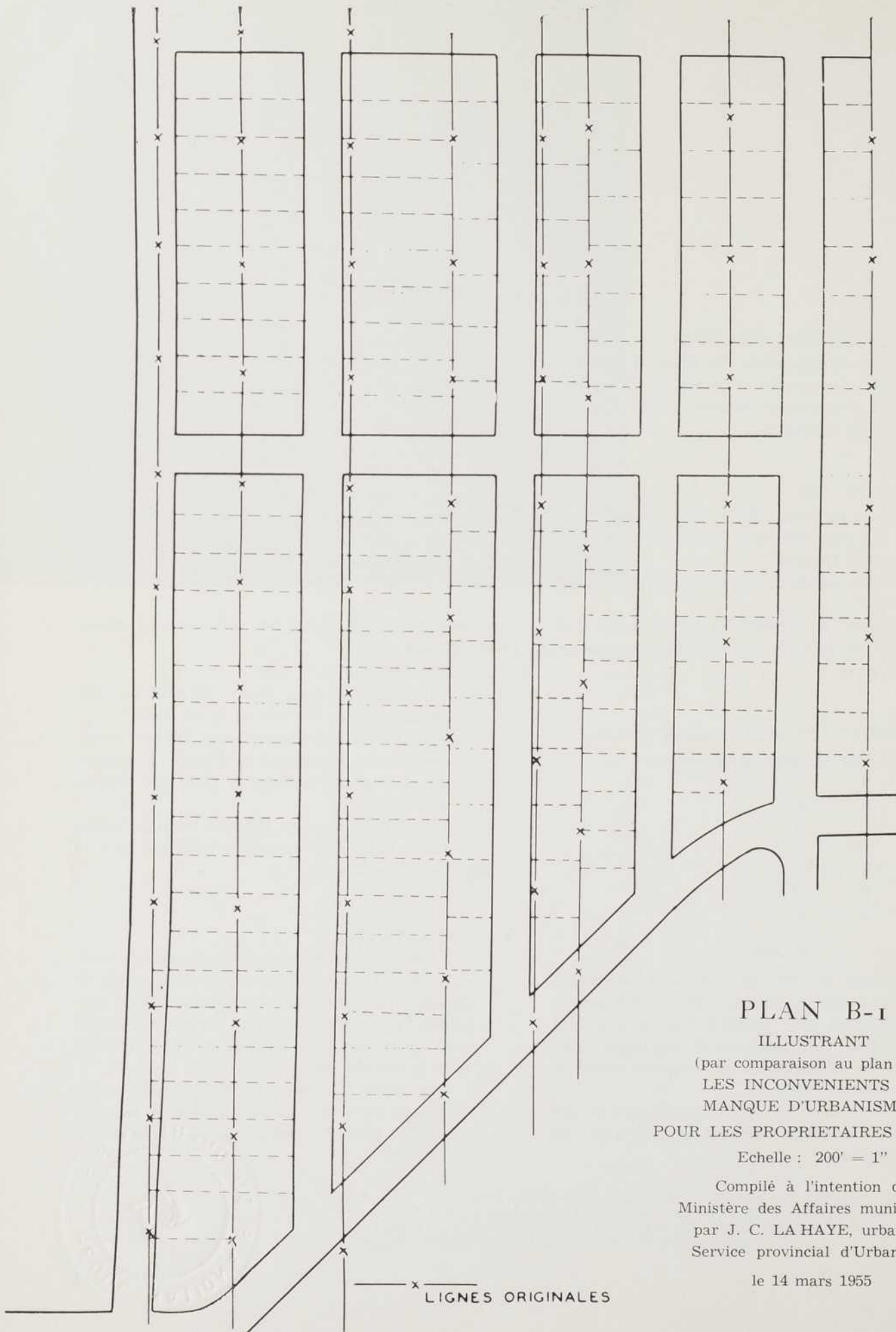
### 3 — SOLUTION DU PLAN B-2 (urbanisme et remembrement)

- Nombre de lots : 201
- Superficie en espace libre : 204,000 pi. (soit l'équivalent de 34 lots de 6,000 pieds)
- Les 16 lots additionnels sont répartis entre chacun des propriétaires d'après la portion du terrain inclus dans le plan que chacun possède.
- Le coût du parc est défrayé selon la même base i.e. le % de terrain possédé par chacun des propriétaires.

### 4 — CONCLUSION

Donc, tous les propriétaires gagnent quelques lots et un très grand parc susceptible de donner une plus-value considérable à leur propriété. Ce dernier point n'est certes pas à négliger, vu la très grande compétition qui existe dans le marché des lots à bâtir.

A noter que nous n'avons parlé que des avantages économiques sans parler de la supériorité du plan B-2 des points de vue social et esthétique.

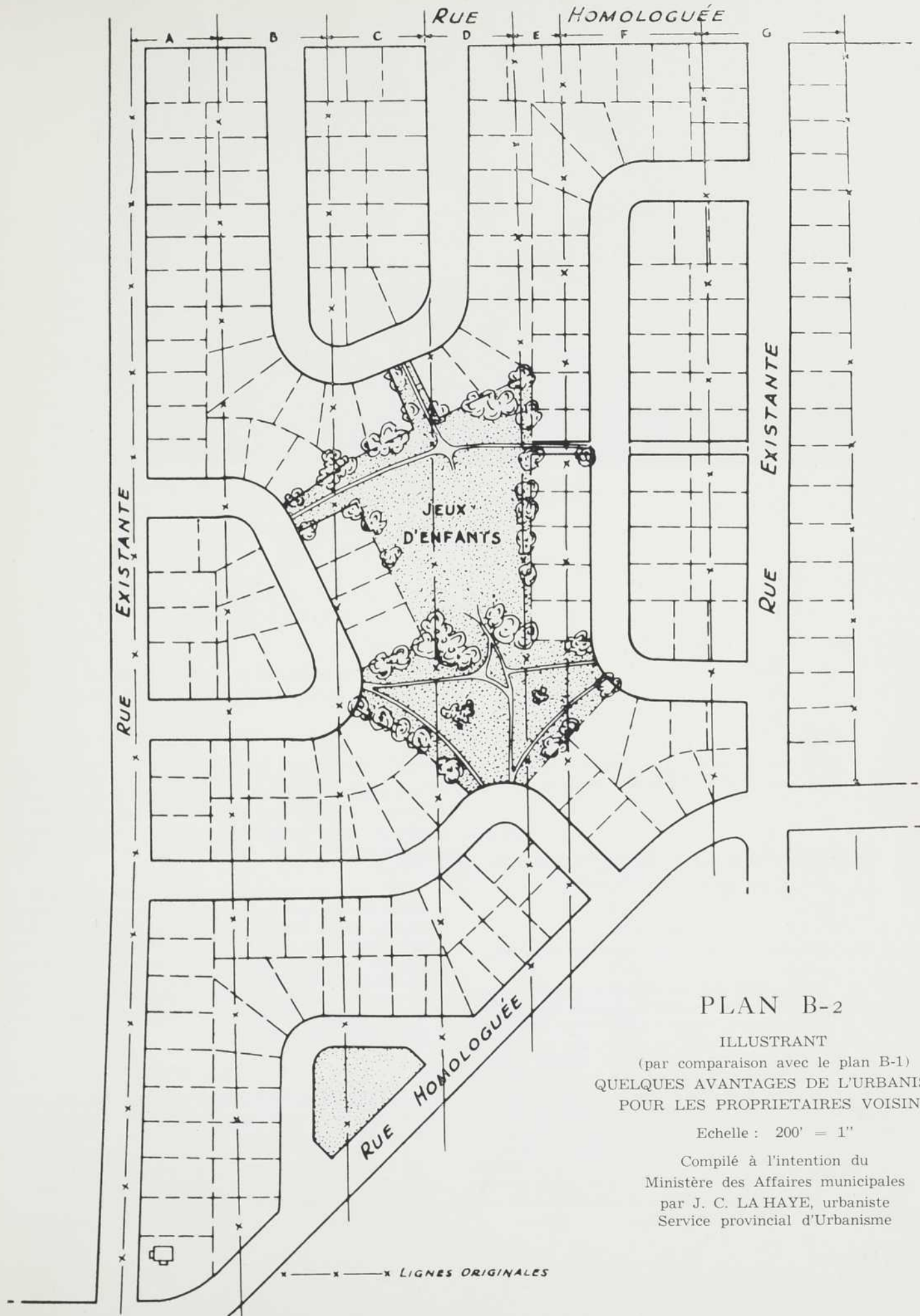


## PLAN B-1

ILLUSTRANT  
 (par comparaison au plan B-2)  
 LES INCONVENIENS DU  
 MANQUE D'URBANISME  
 POUR LES PROPRIETAIRES VOISINS  
 Echelle : 200' = 1"

Compilé à l'intention du  
 Ministère des Affaires municipales  
 par J. C. LA HAYE, urbaniste  
 Service provincial d'Urbanisme

le 14 mars 1955



## PLAN B-2

ILLUSTRANT  
 (par comparaison avec le plan B-1)  
 QUELQUES AVANTAGES DE L'URBANISME  
 POUR LES PROPRIETAIRES VOISINS

Echelle : 200' = 1"

Compilé à l'intention du  
 Ministère des Affaires municipales  
 par J. C. LA HAYE, urbaniste  
 Service provincial d'Urbanisme



SAINTE-ANNE-DE-BEAUPRE. Habitation Philippe Bouchard.  
Cliché Inventaire des Oeuvres d'Art.

## ANNEXE I

### LOI RELATIVE AUX RUES PUBLIQUES (Chapitre 242, S.R.Q. 1941)

#### Section I

##### Des chemins et rues dans les cités et villes.

2 — Le droit d'employer, comme grands chemins, les routes, rues et chemins publics dans les limites d'une cité ou d'une ville, est dévolu à leurs corporations municipales respectives, excepté en autant que le droit de propriété, ou tout autre droit sur les terrains occupés par ces grands chemins, a expressément été réservé par ceux qui en avaient le droit, lorsqu'ils ont, dans le principe, cédé ces terrains pour servir de routes, de rues ou de grands chemins; et excepté quant aux chemins de concessions ou de traverses dans ces cités ou villes, où les personnes en possession de fait ou celles qu'elles représentent ont ouvert des rues dans ces cités ou villes sans recevoir de compensation pour ces chemins de concession ou de traverse (S.R. 1925, c. 113, a. 2).

3 — Tant qu'ils restent ouverts, ces routes, rues et grands chemins sont entretenus et réparés par telles corporations et à leurs frais, soit que, dans l'origine, ils aient été ouverts ou faits par ces corporations, ou par le gouvernement ou par toute personne que ce soit. (S.R. 1925, c. 113, a. 3).

4 — Si la corporation municipale d'une cité ou d'une ville néglige de réparer ou d'entretenir ces routes, rues ou grands chemins dans ses limites, elle est sujette à l'amende qu'il plaît au tribunal d'imposer; et, de plus, elle est responsable, devant les tribunaux civils, de tous les dommages qui résultent de cette négligence, si l'action en recouvrement de ces dommages est intentée dans les six mois après qu'ils ont été soufferts. (S.R. 1925, c. 113, a. 4; 20 Geo. V, c. 51, a. 1).

#### Section II

##### De la largeur des chemins et des rues dans les cités, les villes et les municipalités de village.

5 — Dans les cités, les villes et les municipalités de village, quelle que soit la loi qui les régit, les chemins et les rues doivent avoir une largeur d'au moins soixante-six pieds anglais. (S.R. 1925, c. 113, a. 5).

(suite à la page 16)

### TROISIÈME EXEMPLE

Analyse comparative des Plans C-1 et C-2 illustrant les avantages économiques de l'urbanisme pour les municipalités.

1 — DONNÉES DU PROBLÈME	PLAN C-1	PLAN C-2	DIFFÉRENCE
— Superficies approximatives du terrain	740,000 pi.	740,000 pi.	nil
— Nombre de lots d'une superficie minimum de 6.000 pi. et d'une largeur minimum de 60 pi.	68	83	15
— Espaces verts	nil	14,000 pi.	14,000 pi.
— Longueur de rues intérieures (ce qui exclut les rues périphériques et le boulevard du centre qui sont identiques dans les deux cas)	2,520 pi.	1,520 pi.	1,000 pi.
— Superficie de rues à paver :			
Plan C-1 : 1620 pi. à 32' = 51,840			
900 pi. à 28' = 25,200			
77,040	8,560 vg.		
Plan C-2 : 870 pi. à 28' = 24,360			
650 pi. à 20' = 13,000			
37,360		4,173 vg.	4,387 vg.

La différence dans les largeurs de pavages utilisées est explicable par le tracé des rues.

— Longueur des trottoirs	5,000 pi.	1,520 pi.	3,480 pi.
--------------------------	-----------	-----------	-----------

Dans le plan C-1, il faudra des trottoirs doubles à cause de la circulation directe tandis que dans le plan C-2 des trottoirs simples seront satisfaisants car les rues serviront à la circulation strictement résidentielle.

#### 2 — DIFFÉRENCE DE COÛT DANS LES SERVICES PUBLICS

	Différence en C-1 et C-2	Coût unitaire moyen	Différence de coût
— pavage	4,387 vg. c.	\$ 2.50	\$ 10,968.
— trottoirs	1,540 vg. c.	5.00	7,700.
— tranchées (égout et aqueduc)	1,100 pi.	2.50	2,750.
— égout	1,100 pi.	2.25	2,475.
— aqueduc	1,100 pi.	3.00	3,300.
— trous d'hommes (regards)	4	215.00	860.
— bornes fontaines	2	450.00	900.
			\$ 28,953.
			plus les intérêts

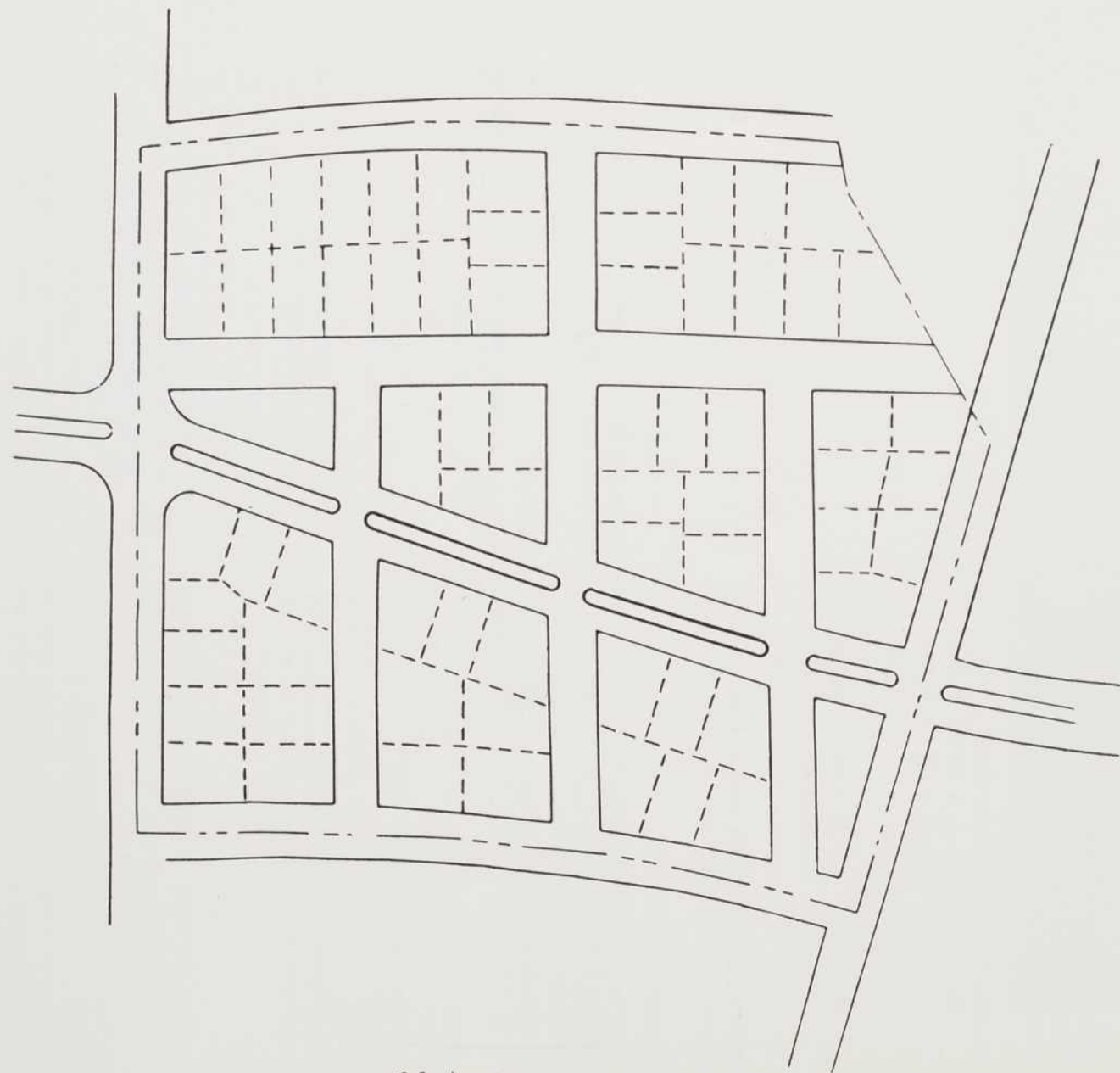
Une économie d'environ \$30,000.00 est donc possible dans un petit projet de lotissement de 68 lots seulement, grâce à un contrôle du lotissement.

#### 3 — AUTRES AVANTAGES ÉCONOMIQUES

En plus d'une économie dans les services publics, la municipalité : 1 — prélèvera des

taxes sur 15 lots et 15 maisons additionnels; 2 — diminuera de moitié le coût d'enlèvement de la neige; 3 — diminuera de la moitié le coût d'entretien de la chaussée.

À noter que tout ceci ne fait aucune mention de l'aspect social et esthétique du lotissement.



68 LOTS

## PLAN C-1

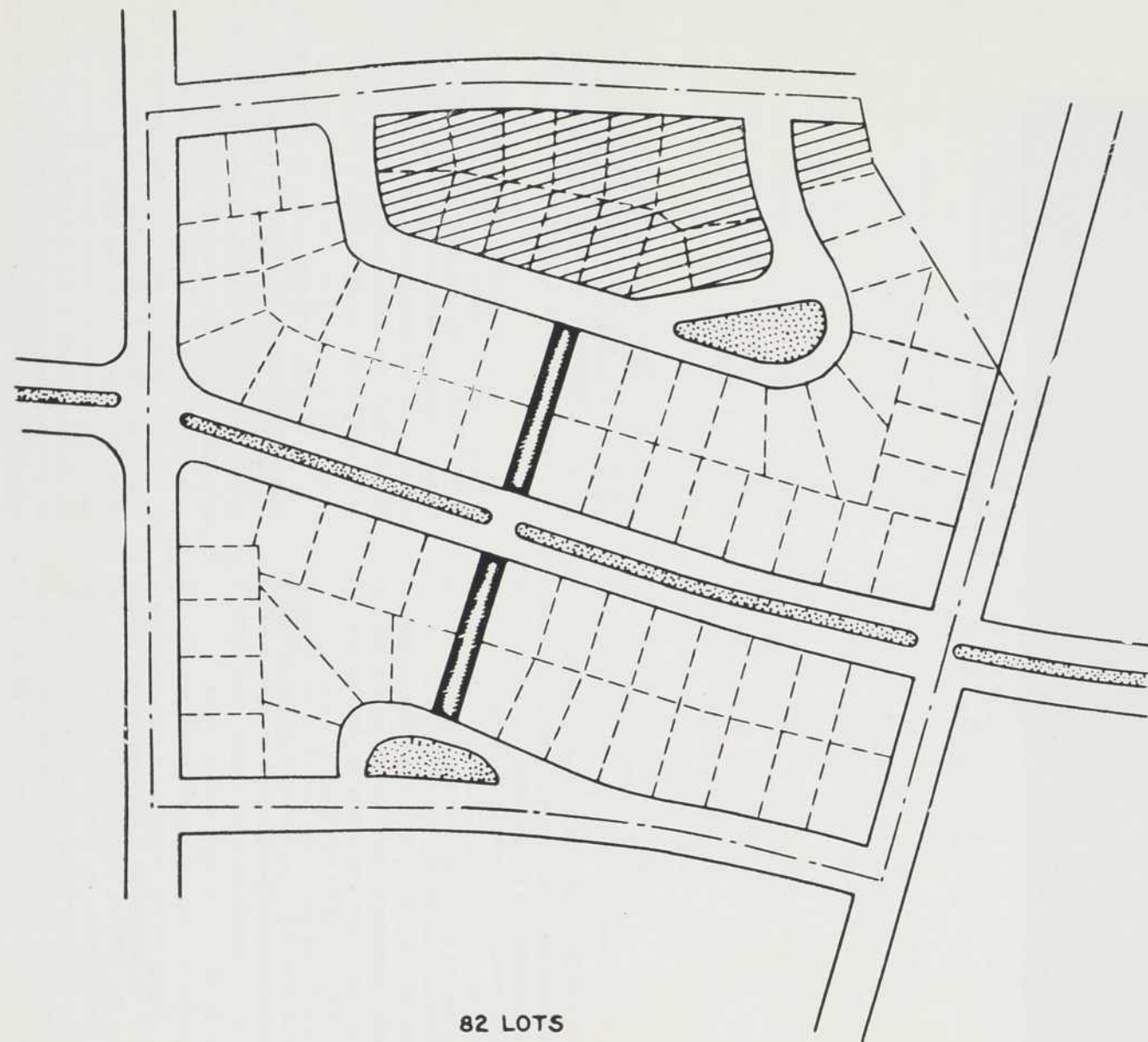
ILLUSTRANT

(par comparaison au plan C-2)  
CERTAINES CONSEQUENCES  
DU MANQUE D'URBANISME  
POUR UNE MUNICIPALITE

Echelle : 200' = 1"

Compilé à l'intention du  
Ministère des Affaires municipales  
par J. C. LA HAYE, urbaniste  
Service provincial d'Urbanisme

le 14 mars 1955



82 LOTS

## PLAN C-2

ILLUSTRANT

(par comparaison au plan C-1)

CERTAINS AVANTAGES  
DE L'URBANISME POUR  
UNE MUNICIPALITE

Echelle : 200 pieds au pouce

Compilé à l'intention du  
Ministère des Affaires municipales  
par J. C. LA HAYE, urbaniste  
Service provincial d'Urbanisme  
le 14 mars 1955



SAINT-FRANÇOIS DE L'ÎLE D'ORLÉANS. Vieille maison paysanne; au fond, à droite, la basilique de Sainte-Anne-de-Beaupré. Cliché Service Provincial de Ciné-Photographie.

ANNEXE I (suite de la page 12)

6 — Toute personne, corporation, compagnie ou société qui divise son terrain en lots à bâtir, doit donner aux chemins et aux rues qu'elle trace sur ce terrain une largeur d'au moins soixante-six pieds anglais.

Un plan de la division du terrain montrant le tracé des chemins ou des rues projetés doit être soumis au conseil de la municipalité, et les travaux d'ouverture des rues et de division du terrain en lots à bâtir ne peuvent être commencés tant que le conseil n'a pas approuvé la localisation des chemins ou des rues que l'on se propose d'ouvrir sur ce terrain.

Sauf le cas prévu par l'article 7, le conseil de la municipalité ne doit accorder son approbation que si les chemins ou rues dont le tracé apparaît sur le plan ont une largeur de soixante-six pieds anglais (S.R. 1925, c. 113, a. 6).

7 — Le conseil de la municipalité peut obtenir du ministre des Affaires municipales, dans des cas spéciaux et exceptionnels, la permission d'ouvrir et de maintenir, ou de laisser ouvrir et maintenir, une rue ou un chemin d'une largeur de moins de soixante-six pieds anglais (S.R. 1925, c. 113, a. 7; Geo. VI, c. 66, a. 1).

8 — Tout propriétaire électeur municipal peut poursuivre par voie d'injonction, la municipalité ou la personne qui contrevient à la présente section, et dans ce cas les articles 957 à 972 du Code de procédure civile s'appliquent (S.R. 1925, c. 113, a. 8).

9 — La municipalité a le même recours contre toute personne qui divise son terrain en lots à bâtir et trace, ou ouvre des chemins ou des rues sans avoir obtenu l'approbation requise par l'article 6, ou qui, ayant obtenu cette approbation, trace ou ouvre sur son terrain des chemins ou des rues contrairement aux dispositions de la présente section (S.R. 1925, c. 113, a. 9).

10 — La présente section ne s'applique pas aux cités de Québec et de Montréal ni, dans les autres municipalités de cité, de ville ou de village, aux chemins et aux rues qui ont été ouverts ou tracés avant le 15 mars 1924 (S.R. 1925, c. 113, a. 10).

11 — Dans les nouvelles municipalités de cité, de ville ou de village érigées après le 15 mars 1924, il est permis de laisser et de maintenir les chemins et les rues alors ouverts ou tracés dans la largeur qui leur a été donnée suivant la loi qui régissait le territoire de la municipalité avant son érection en municipalité de cité, de ville ou de village (S.R. 1925, c. 113, a. 11).

## QUATRIÈME EXEMPLE

Analyse comparative des Plans 4-A et 4-B illustrant les *avantages économiques et sociaux de l'urbanisme pour les contribuables*.

Il s'agit d'un projet de lotissement résidentiel réalisé sur un terrain de quelque 6,000,000 de pieds carrés. Un premier projet de lotissement avait été fait selon les méthodes traditionnelles, c'est à dire d'après un plan que les urbanistes appellent un "plan en damier". Le projet comportait 400 lots dont une bonne douzaine se trouvaient inutilisables par suite de leur forme irrégulière.

Par hasard, le propriétaire du terrain rencontra un urbaniste et lui demanda un projet de lotissement pour ce même terrain. L'urbaniste accomplit son travail et inutile de vous dire que ce qu'il proposa permit de donner au terrain une allure beaucoup plus belle.

Mais laissons de côté l'aspect purement esthétique pour établir uniquement des comparaisons économiques entre le projet de lotissement original et le projet de l'urbaniste.

D'après le premier projet, le coût des services publics réparti sur tous les contribuables, aurait été le suivant : 100,000 verges carrées de pavage à \$2.50 la verge; 29,250 pieds linéaires de tranchées pour l'aqueduc et l'égoût à \$2.50 le pied; 29,250 pieds d'égoût à un coût minimum moyen de \$2.25 le pied linéaire; 84 trous d'hommes à \$215.00 la pièce; 29,250 pieds de tuyaux d'aqueduc à un coût minimum de \$3.00 le pied linéaire; 58 bornes-fontaines à \$450.00 la pièce; 29,250 verges carrées de trottoirs à \$5.00 la verge; ce qui aurait voulu dire une dépense totale de \$667,500.00 pour la municipalité.

Dans le second projet, celui de l'urbaniste, on est arrivé au résultat suivant : 70,000 verges carrées de pavage; 21,200 pieds linéaires de tranchées pour l'aqueduc et l'égoût; 21,200 pieds de tuyaux d'égoût; 60 trous d'hommes; 21,200 pieds de tuyaux d'aqueduc; 42 bornes-fontaines et 21,200 verges carrées de trottoirs. Total \$478,500.00.

Ce qui signifie que par les simples conseils d'un urbaniste, non seulement on a rendu les lots plus attrayants et plus pratiques, mais on a réalisé pour la municipalité une économie de \$189,500. pour un projet de lotissement de 400 lots à bâtir.

De plus, si on ajoute à cette somme la différence des frais d'intérêts sur les deux emprunts, l'économie déjà réalisée pourrait fort bien doubler.

Voici donc un cas où l'urbanisme s'est montré joliment profitable à la municipalité. Il est d'ailleurs aussi avantageux pour le propriétaire du terrain et pour les futurs habitants et ainsi il enrichit indirectement les municipalités.

Par exemple, dans le cas que je viens de vous signaler, un bref calcul démontre que le prix de vente global des lots sera au moins égal dans les deux cas, avec cet avantage que le deuxième projet, plus attrayant pour l'acheteur de lot, offre de meilleures possibilités de vente.

Quant aux futurs habitants, ils bénéficieront d'un million de pieds carrés de parcs mi-boisés, comparativement à seulement 150,000 pieds carrés dans le premier projet. Sur ce terrain traversé par un splendide ruisseau, auquel on n'avait prêté nulle attention dans le premier projet, seront construits l'église, l'école et les autres services communautaires.

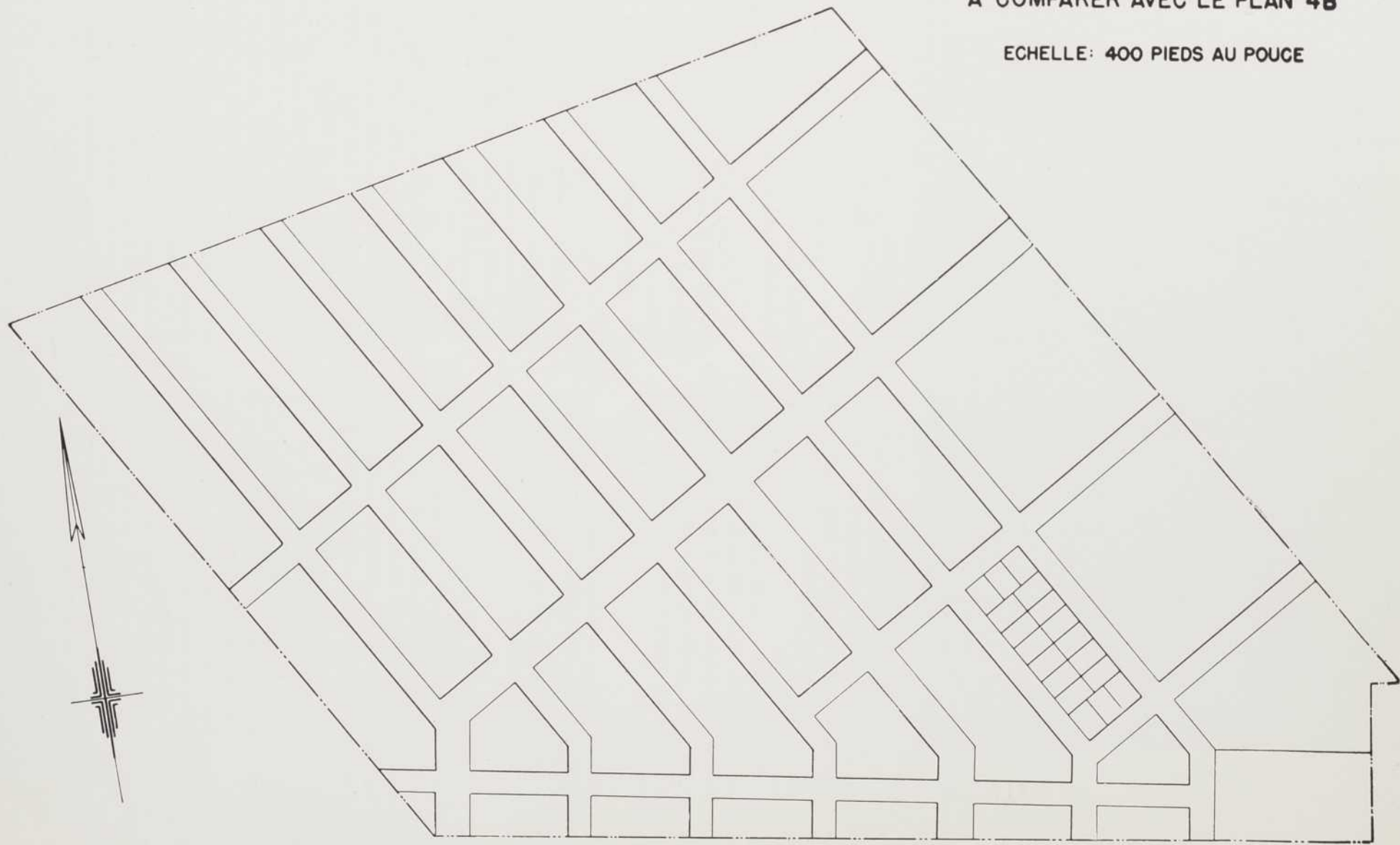
Tous ces avantages auront été obtenus pour une dépense de quelques centaines de dollars d'honoraires payés à un urbaniste professionnel.

# PLAN 4A

PROJET INITIAL

A COMPARER AVEC LE PLAN 4B

ECHELLE: 400 PIEDS AU POUCE



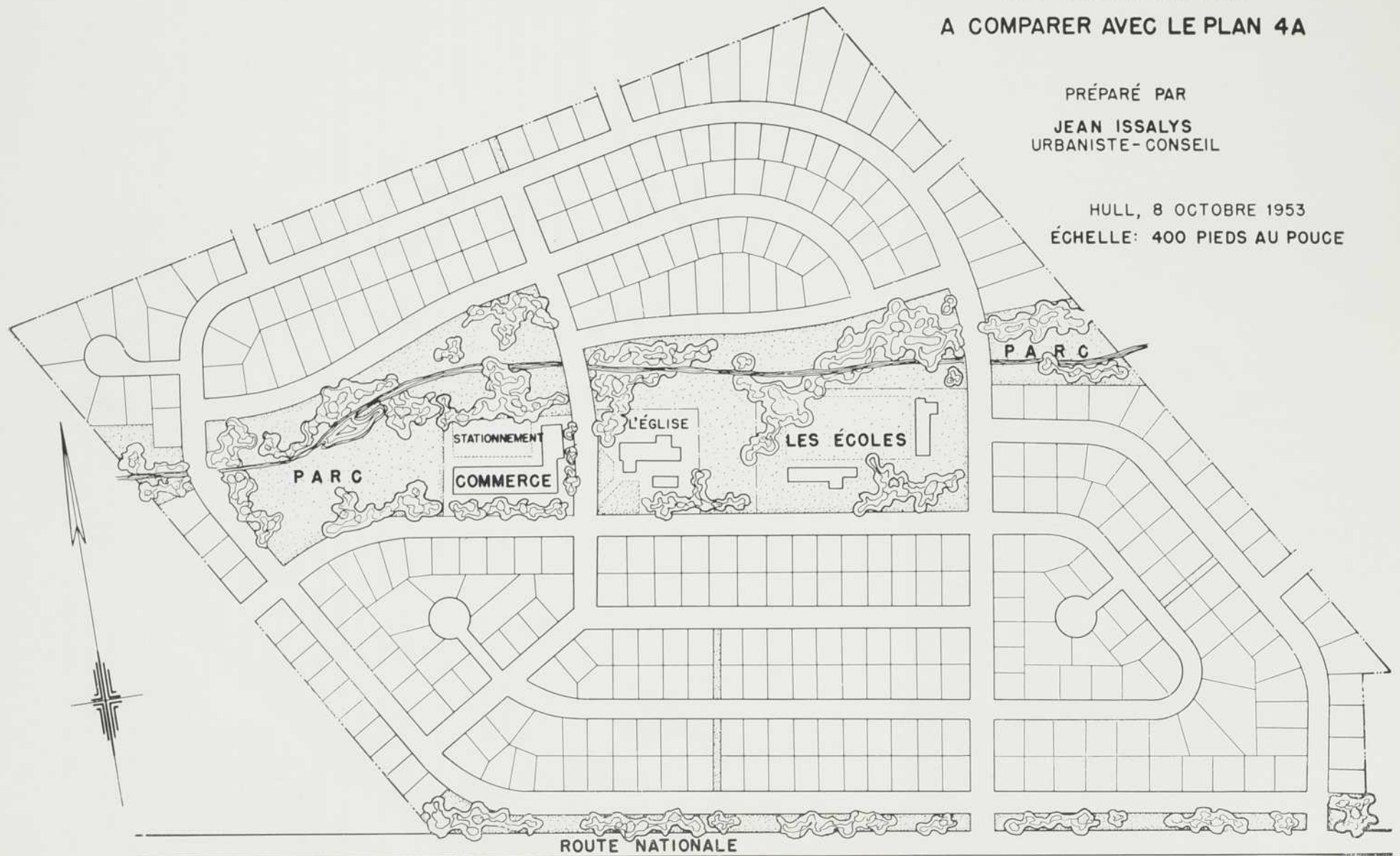
# PLAN 4B

MONTRANT LES AVANTAGES  
DE L'URBANISME

A COMPARER AVEC LE PLAN 4A

PRÉPARÉ PAR  
JEAN ISSALYS  
URBANISTE-CONSEIL

HULL, 8 OCTOBRE 1953  
ÉCHELLE: 400 PIEDS AU POUCE





SAINTE-FAMILLE DE L'ÎLE D'ORLEANS. Au fond, à gauche, le Mont Sainte-Anne. Cliché Service Provincial de Ciné-Photographie.

## ANNEXE II

### LOI DES CITÉS ET VILLES (extraits)

Article 430 — Le conseil peut faire des règlements pour décréter la confection de plans ou cartes du ou de toute partie du territoire compris dans la municipalité et sujet à sa juridiction, avec indication des rues, ruelles et places publiques, et des dimensions nouvelles que le conseil de la municipalité entend leur donner;

et ces plans ou cartes, une fois confirmés par la Cour supérieure, sur requête à cette fin présentée au moins quinze jours après la publication d'un avis public, deviennent obligatoires pour la municipalité, pour les propriétaires intéressés et pour toute autre personne.

Article 426 — Le conseil peut faire des règlements :

1° Pour régler la hauteur de toutes constructions et les matériaux à y employer;

interdire tous ouvrages n'ayant pas la résistance exigée et prévoir leur démolition;

prescrire les conditions de salubrité et la profondeur à donner aux caves et sous-sols;

régler les endroits où devront se trouver, dans la municipalité, les établissements industriels et commerciaux et les autres immeubles destinés à des fins spéciales;

diviser la municipalité en arrondissements ou zones dont le nombre, la forme et la superficie paraîtront convenables aux fins de cette réglementation;

et quant à chacun de ces districts ou zones, prescrire l'architecture, les dimensions, la symétrie, l'alignement et la destination des constructions à être érigées, la superficie des lots, la proportion qui pourra être occupée par les constructions et l'espace qui devra

être laissé entre elles;

obliger le propriétaire à soumettre les plans de bâtiments projetés à un officier désigné et à obtenir un certificat d'approbation;

empêcher ou suspendre l'érection de constructions non conformes à ces règlements et ordonner, au besoin, la démolition de toute construction érigée en contravention à ces règlements, après leur entrée en vigueur.

Tout règlement adopté en vertu du présent paragraphe divisant la municipalité en arrondissements ou zones, prescrivant l'architecture, les dimensions, la symétrie, l'alignement ou la destination des constructions qui peuvent y être érigées, ou la superficie des lots, la proportion qui pourra en être occupée par les constructions et l'espace qui devra être laissé libre entre elles, ne peut être modifié ou abrogé que par un autre règlement approuvé, au scrutin secret, par le vote de la majorité en nombre et en valeur des électeurs propriétaires qui ont exercé leur droit de vote, pourvu qu'au moins un tiers de ceux qui ont le droit de voter et qui résident dans la municipalité aient exercé ce droit. Seuls sont admis à voter sur un tel règlement les électeurs propriétaires d'immeubles situés dans un arrondissement ou une zone où s'applique le règlement qu'il s'agit de modifier ou d'abroger.

Article 429 — Le conseil peut faire des règlements :

8° Pour fixer l'emplacement des rues sur un terrain que le propriétaire subdivise en lots à bâtir dans les limites de la municipalité; pour prohiber ces subdivisions et emplacements de rues lorsqu'ils ne coïncident pas avec le plan général de la municipalité, et pour obliger les propriétaires de rues et de ruelles privées à indiquer que ces rues et ruelles n'appartiennent pas à la municipalité.

## CINQUIÈME EXEMPLE

Analyse comparative des Plans 5-A et 5-B illustrant les  
*avantages esthétiques, sociaux et économiques de l'urbanisme pour la société.*

DESCRIPTION	PLAN NO 5-A	PLAN NO 5-B
Superficie totale des lots	600,000 pieds carrés = 60%	658,000 pieds carrés = 65.6%
Superficie totale des parties de lots	12,080 pieds carrés = 1.2%	6,000 pieds carrés = 0.6%
Superficie totale des parcs et espaces verts	30,770 pieds carrés = 3%	65,000 pieds carrés = 6.5%
Superficie totale des espaces libres non utilisables comme parc	23,300 pieds carrés = 2.3%	(aucune perte)
Superficie totale des allées de piétons	(trottoir traditionnel)	8,000 pieds carrés = 0.8%
Superficie totale des rues	360,690 pieds carrés = 33.5%	286,240 pieds carrés = 26.5%
Superficie totale du terrain	1,026,840 pieds carrés = 100%	1,023,240 pieds carrés = 100%
Longueur totale des rues	5,465 pieds	4,560 pieds
Longueur totale des trottoirs	10,280 pieds	8,430 pieds
Nombre de lots (superficie moyenne 75' x 100')	80	80

Les avantages esthétiques, sociaux et économiques du PLAN 5-B sur le PLAN 5-A semblent incontestables.

Du point de vue esthétique, il se dégage une impression d'harmonie et de repos parce que le réseau des rues évite la monotonie des alignements rigides, offre des espaces clos (sensation de repos) où les maisons sont disposées autour d'un parc ou d'un jardin, et des lignes courbes qui sont agréables à l'œil.

Du point de vue social, les deux espaces verts (parc et jardin à l'extrémité du cul-de-sac) favorisent la santé et le jeu de plein air des enfants sous la surveillance immédiate des parents et le réseau des rues offre une grande sécurité contre les

dangers de la circulation automobile.

Du point de vue économique, c'est une source de revenus pour le propriétaire du terrain et pour la ville. En effet, plusieurs lots sont plus grands que dans le plan 5-A, bien que le total des lots soit le même dans les deux cas. De plus, les 19 lots qui donnent sur le parc et les 8 lots qui donnent sur le jardin (à l'extrémité du cul-de-sac) jouissent, de ce fait, d'une plus-value appréciable qui en augmente le prix de vente et l'imposition foncière.

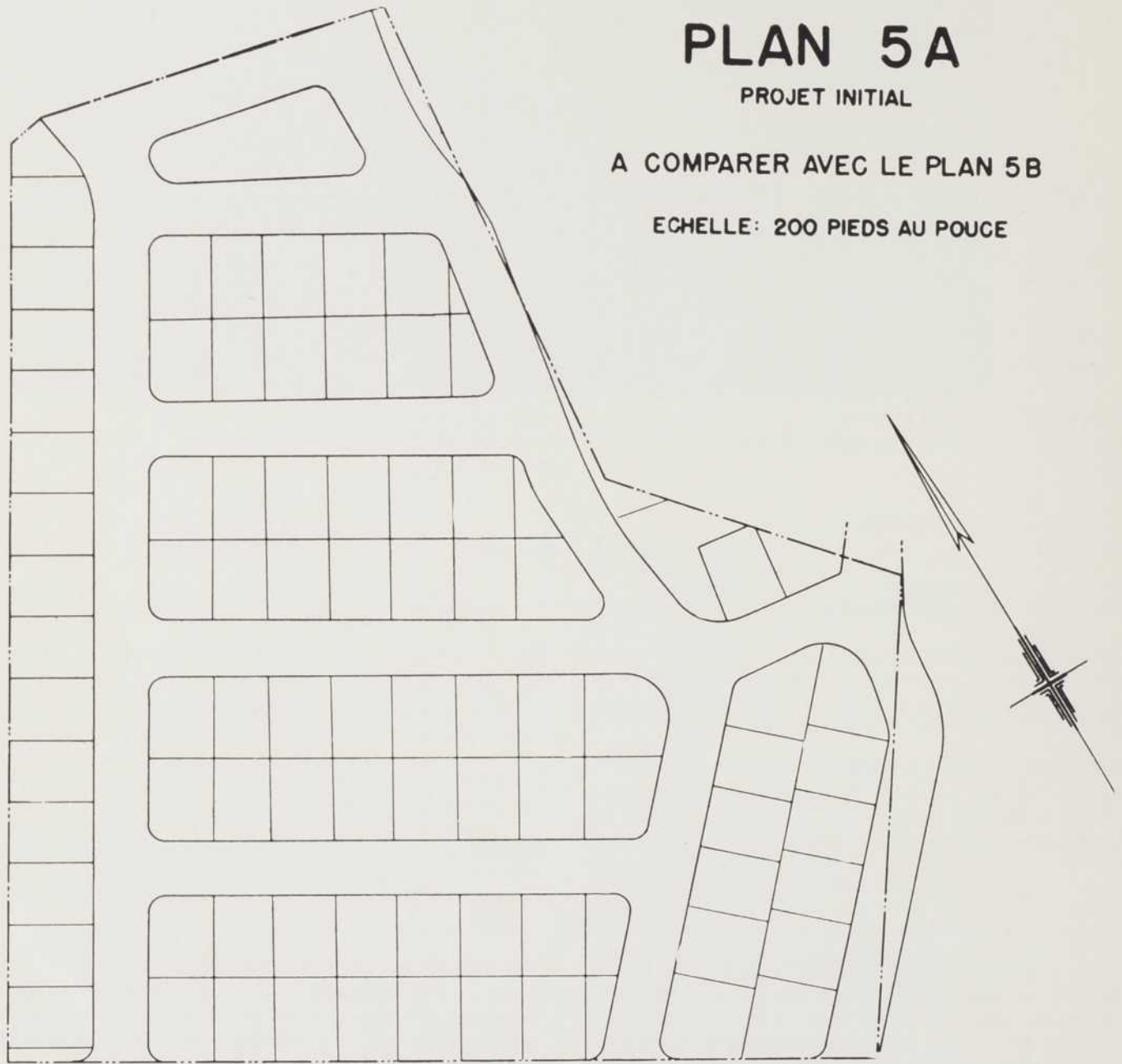
Enfin, la ville réalise une économie considérable dans la construction et l'entretien des chaussées et des trottoirs, car la superficie totale des rues ne représente que 26.5% du terrain, contre 33.5% dans le Plan 5-A.

# PLAN 5A

PROJET INITIAL

A COMPARER AVEC LE PLAN 5B

ECHELLE: 200 PIEDS AU POUCE



# PLAN 5B

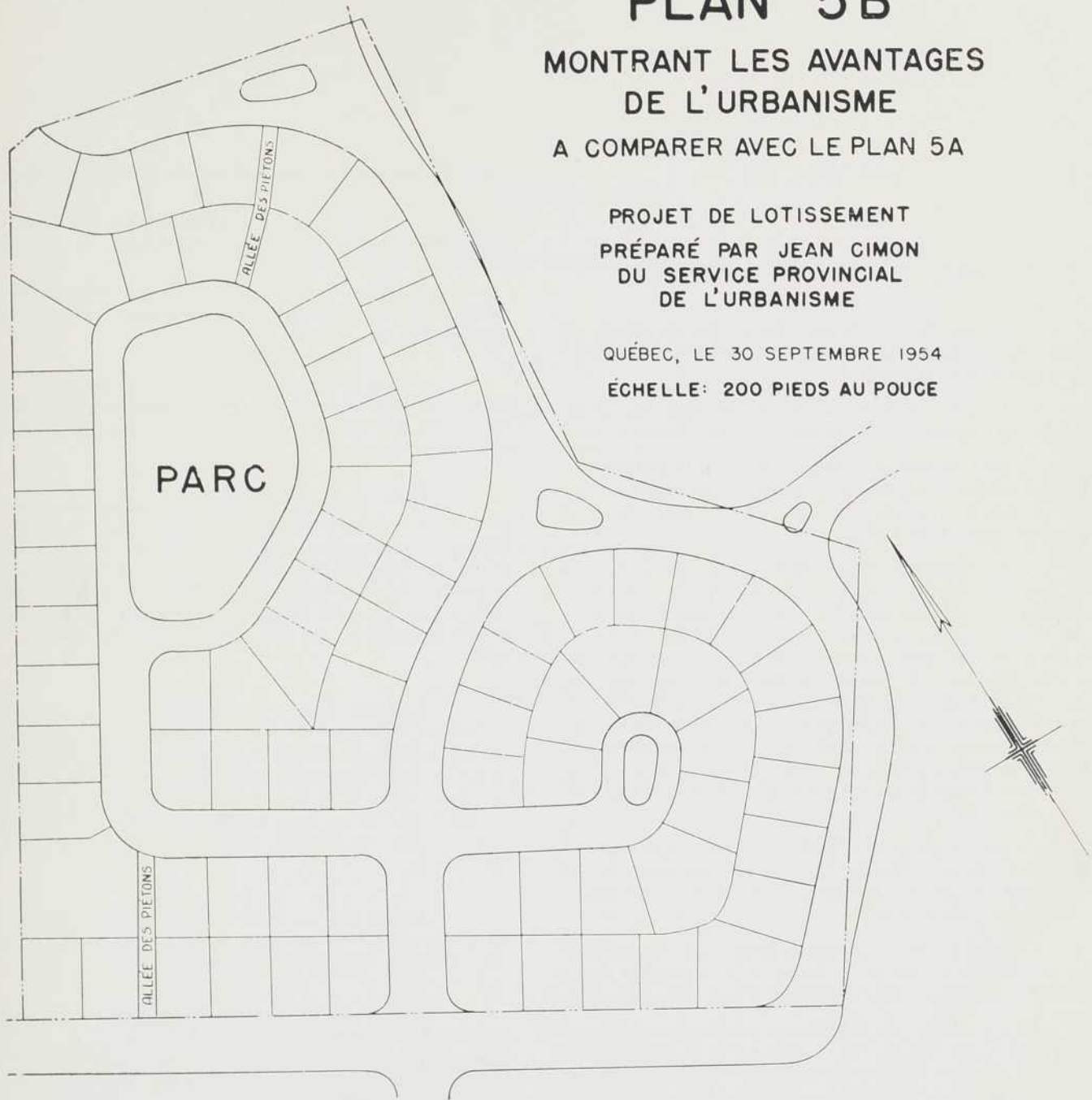
MONTRANT LES AVANTAGES  
DE L'URBANISME

A COMPARER AVEC LE PLAN 5A

PROJET DE LOTISSEMENT  
PRÉPARÉ PAR JEAN CIMON  
DU SERVICE PROVINCIAL  
DE L'URBANISME

QUÉBEC, LE 30 SEPTEMBRE 1954

ÉCHELLE: 200 PIEDS AU POUCE



### ANNEXE III

#### CODE MUNICIPAL (extraits)

Article 392a — Toute corporation de village de même que toute corporation rurale peut faire amender ou abroger des règlements :

pour régler la hauteur de tous bâtiments, cheminées, souches de cheminée et autres constructions;

pour empêcher la construction ou le maintien de bâtiments, murs, souches de cheminée, cheminées ou autres ouvrages n'ayant pas la solidité voulue, et pour pourvoir à leur démolition;

pour prescrire la profondeur à donner aux caves et aux sous-sols, le mode à suivre et les matériaux à employer dans la construction des fondations et des murs de fondation, la manière de construire les drains et tuyaux d'égoût, ainsi que les endroits où ils doivent être placés, l'épaisseur à donner aux murs mitoyens, murs de séparation et murs extérieurs, ainsi que le mode à suivre et les matériaux à employer dans leur construction, les dimensions que doivent avoir les poutres de planchers, longrines, piliers, colonnes, toits, tuyaux de cheminée et appareils de chauffage, et les matériaux dont ils doivent être composés;

pour régler l'endroit où devront se trouver, dans les limites de la municipalité, les établissements de trafic, de commerce, les industries et édifices destinés à des usages particuliers;

pour diviser la municipalité en arrondissements ou zones dont le nombre, la forme et la superficie paraîtront le plus convenable aux fins de cette réglementation;

et, quant à ces districts ou zones, régler et prescrire l'architecture, les dimensions et la symétrie des édifices y érigés, la superficie des lots qui pourra être occupée par les édifices, l'espace qui doit être laissé entre les édifices, et à quelle distance de l'alignement de la rue les édifices devront être construits;

et régler la nature des établissements de commerce, d'affaires et d'industries;

pour obliger le propriétaire à soumettre les plans des bâtiments à l'inspecteur des bâtiments ou autre officier, et obtenir de celui-ci un certificat constatant

l'approbation des plans et autorisant la construction;

pour empêcher la construction de bâtiments et ouvrages non conformes à ces règlements;

et pour faire suspendre en tout temps la construction de tout bâtiment non conforme auxdits règlements;

et pour ordonner la démolition, si c'est nécessaire de tout tel bâtiment dont la construction est postérieure à l'entrée en vigueur des règlements autorisés par le présent article.

Tout règlement adopté en vertu du présent article ne peut être modifié ou abrogé que par un autre règlement approuvé par le vote, pris au scrutin secret, de la majorité en nombre et en valeur des électeurs propriétaires d'immeubles situés dans chaque arrondissement ou zone auquel s'applique la modification ou l'abrogation proposée et qui ont voté (5 Geo. VI, c. 69, s. 13, 1941).

Toutefois, pour que ce règlement de modification ou d'abrogation soit approuvé, il faut qu'au moins un tiers des électeurs propriétaires qui ont le droit de voter et qui résident dans la municipalité aient exercé ce droit. (13 Geo. VI, c. 71, s. 10, (1949) 20 Geo. V, c. 103, s. 14, (1930) 4 Geo. VI, c. 72, s. 1, (1940) 5 Geo. VI, c. 69, s. 13, (1941) 9 Geo. VI, c. 70, s. 4, (1945) 13 Geo. VI, c. 71, s. 10, (1949).

Article 468 — Tout nouveau chemin doit avoir au moins trente-six pieds de largeur, mesure française, (1) entre les clôtures de chaque côté.

Néanmoins toute corporation peut, avec la permission du ministre des Affaires municipales de Québec, dans des cas spéciaux et exceptionnels, ordonner que la largeur soit moindre que celle prescrite, mais pas moindre toutefois, que vingt-six pieds, mesure française, entre les clôtures de chaque côté.

Les articles 5 à 11 inclusivement de la Loi relative aux rues publiques (S.R. 1941, chap. 242) restent applicables aux municipalités qu'ils désignent.

(1) — c'est à dire 38.4 pieds anglais.



PROVINCE DE QUÉBEC

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES

L'HONORABLE YVES PRÉVOST, C.R.  
*ministre*

Me JEAN-LOUIS DOUCET, C.R.  
*sous-ministre*

SERVICE PROVINCIAL D'URBANISME

BURROUGHS PELLETIER, Ing. P.  
*directeur*

COLONEL JEAN PINAULT  
JEAN-CLAUDE LAHAYE, M.C.P.  
JEAN CIMON, M.A. Soc.  
CHARLES MICHAUD, M.C.P.

ACHEVE D'IMPRIMER LE 30  
AOUT 1956 SUR LES PRESSES  
DU JOURNAL "LE REVEIL"  
A SAINTE-FOY



Maquette préliminaire du futur quartier  
résidentiel de la Société Coopérative d'Habitation de Lévis.  
André Robitaille et Jean Cimon, urbanistes-conseils.

BNQ



000 445 189