



© L'ATELIER URBAIN

LE FORM-BASED CODE

VERS UNE ÉVOLUTION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME AU QUÉBEC

Le Form-Based Code (FBC) est une technique réglementaire novatrice qui amène un vent de renouveau sur la réglementation d'urbanisme au Québec. Ce code ou règlement s'apparente au règlement de zonage québécois, mais il met l'accent sur la forme urbaine, l'architecture et les espaces publics plutôt que sur les usages. Cette approche a été développée aux États-Unis par la firme d'urbanisme et d'architecture DPZ. L'innovation réside dans la capacité à encadrer efficacement le développement des villes de manière à générer des milieux de vie diversifiés, mixtes, conviviaux, à échelle humaine et agréable. Le FBC est donc une réponse intéressante aux enjeux du zonage traditionnel québécois.

Le zonage par usage, tel qu'on le connaît, a très peu évolué depuis les 30 dernières années. Le territoire découpé par affinité de fonctions en zones auxquelles on associe des normes perdure au fil des refontes. Pourtant la discipline de l'urbanisme est loin de la stagnation. On observe même une transformation en profondeur des paradigmes qui ne s'est pas encore véritablement traduite

dans les outils réglementaires. Si la ségrégation des fonctions et la constitution de secteurs monofonctionnels étaient souhaitées dans les années d'après-guerres, aujourd'hui, face aux nouvelles approches de développement durable, on reconnaît l'effet pervers d'une séparation des usages compatibles, voire complémentaires, et l'importance de l'aménagement de l'espace public, notamment à travers les principes de la Charte pour un nouvel urbanisme (1999).

De plus, la réglementation traditionnelle montre certaines limites et fait face à plusieurs critiques. Ayant été souvent mise en place dans un cadre rigide sans vision globale de planification, elle encadre très peu la mixité, la diversité, l'aménagement des espaces publics ou encore la forme urbaine. Issue du courant du Nouvel Urbanisme, le Form-Based Code apparaît aujourd'hui comme une méthode réglementaire davantage sensible et adaptée aux pratiques contemporaines. Il s'avère donc une avenue intéressante pour réduire ce décalage entre les notions urbanistiques actuelles et l'état de la réglementation au Québec.

Distinction avec le zonage traditionnel

Le FBC se distingue considérablement du zonage conventionnel. Plutôt que de séparer le territoire en zones selon des usages prescrits, le FBC le découpe selon le concept de transects ou d'entités d'aménagement. Le premier est caractérisé par des notions d'intégration à des paysages urbains distincts, alors que le second est défini par le caractère et l'ambiance distincte d'un secteur existant. Peu importe la méthode choisie, l'important est que le système soit basé sur les spécificités du territoire et sur les résultats escomptés et non sur une séparation des usages.

Aussi, le FBC constitue un outil d'urbanisme plus complet et intégré que le simple zonage, car il légifère la conception du domaine public, tel que la configuration des rues, des trottoirs et autres places publiques.

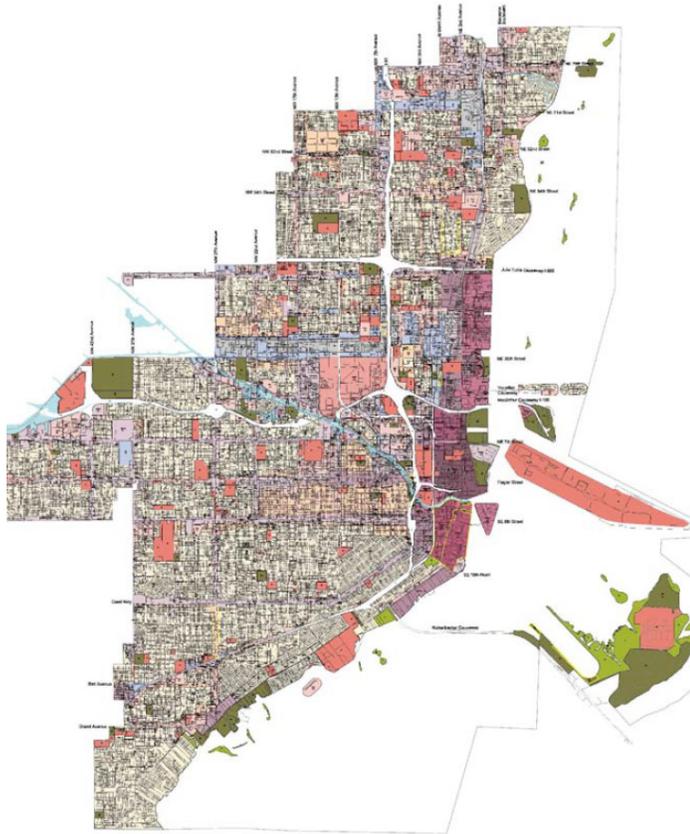
Application d'un FBC:

Aux États-Unis, de nombreuses villes ont déjà adopté des FBC comme règlement d'urbanisme. Le Québec a récemment emboîté le pas avec des initiatives diverses comme à Bromont, Lac-Supérieur, Candiac et Hampstead. Les FBC peuvent donc s'appliquer à différents secteurs d'interventions et des contextes très variés, soit à :

- L'ensemble d'une municipalité sous forme d'un règlement d'urbanisme;
- Des secteurs d'interventions ciblés à travers un plan directeur d'aménagement jumelé à un PIIA, PAE, PPCMOI ou UC;
- Un nouveau quartier prenant la forme de directives d'aménagement et d'architecture;
- L'aménagement de l'espace public, tel qu'un guide de design urbain;
- Une MRC à l'intérieur du schéma d'aménagement;
- Ou encore à un amalgame de ces applications.

COMPOSANTES D'UN FORM-BASED CODE

Le Form-Based Code est un outil complet, qui soulève cependant plusieurs défis. Plusieurs éléments sont donc essentiels à sa mise en œuvre :



© Plan directeur, Miami21, Florida | DPZ

Plan des transects

Le premier outil d'un FBC est un plan des transects. Ce plan découpe le territoire à la manière du zonage, mais les entités ne font pas référence à des normes distinctes et spécifiques par zone, mais plutôt à un transect comprenant des normes s'appliquant à l'ensemble des entités qu'il regroupe. Cette carte doit être suffisamment détaillée afin d'afficher les différents éléments au niveau des rues, des îlots, des espaces publics et parfois même au niveau des lots ou des bâtiments.

Il doit être préparé en parallèle à la rédaction, car même les zones qui sont soumises au même transect général peuvent contenir un ou plusieurs types de bâtiments permis et des normes pour l'espace public particulières :

- Marges;
- Relation à la rue;
- Gabarit;
- Affichage;
- Etc.

Normes d'implantation et forme bâtie

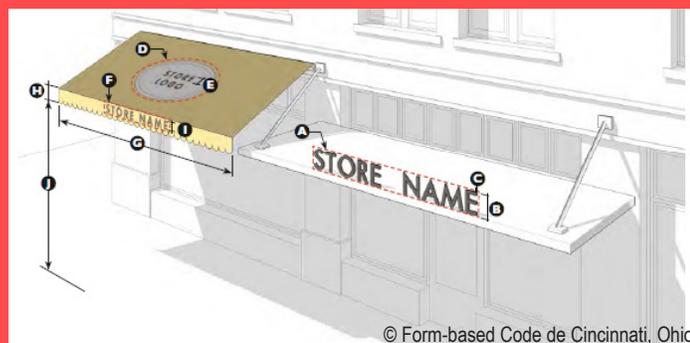
Normes qui permettent de contrôler les caractéristiques, la configuration et l'usage des bâtiments qui définissent et façonnent le domaine public.



DES ILLUSTRATIONS SIMPLES ET CLAIRES

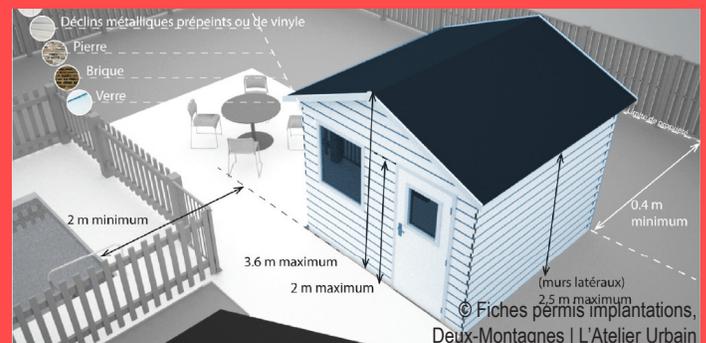
Pour assurer une compréhension et une interprétation exacte des normes, les FBC comprennent des critères illustrés.

NORMES D'AFFICHAGE



© Form-based Code de Cincinnati, Ohio

BÂTIMENT ACCESSOIRE



© Fiches permis implantations, Deux-Montagnes | L'Atelier Urbain

COMPOSANTES D'UN FORM-BASED CODE

Normes de conception de domaine public

Normes qui spécifient la conception des éléments du domaine public, telles que les trottoirs, le stationnement sur rue, la végétation, le mobilier urbain et les voies de circulation.

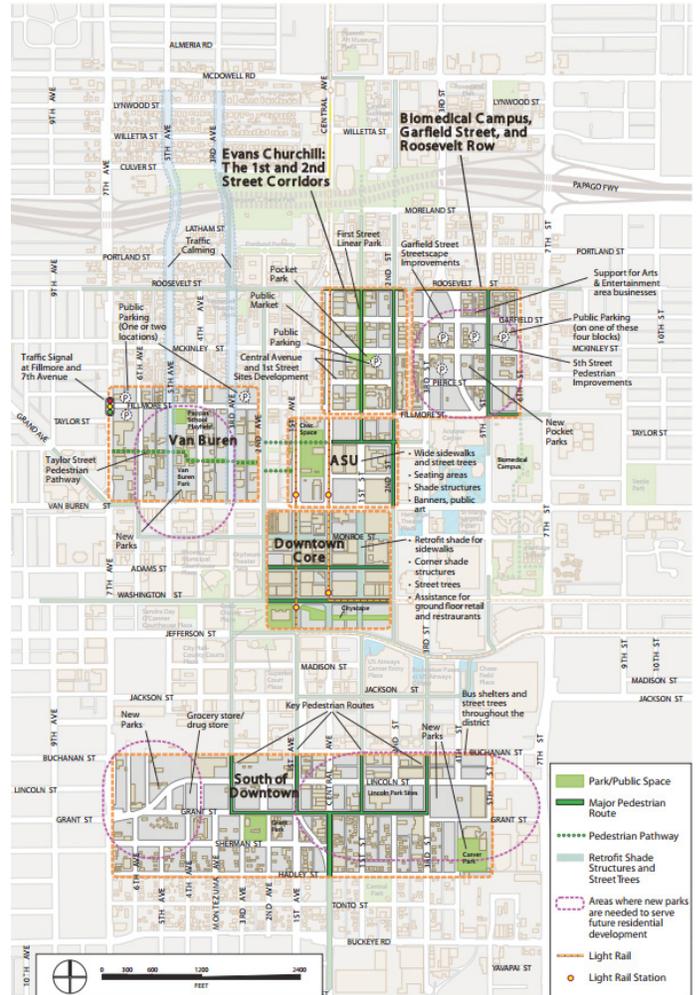
Processus d'application

Un processus d'examen des demandes et des projets clairement défini et vulgarisé pour le citoyen. Ainsi, plus le projet est conforme aux normes du FBC, plus l'approbation sera directe et rapide pour le fonctionnaire désigné. À l'inverse, plus le projet est dérogoire, plus les étapes d'approbation sont exigeantes, impliquant alors les comités citoyens, les élus, voire la MRC.

Définitions

Un index des différents termes techniques afin d'assurer une compréhension et une interprétation exacte du contenu.

L'avantage d'un FBC réside en l'inclusion des lignes directrices concernant le design, plus claires et directrices que dans un PIIA, à même les normes des entités, ce qui laisse moins place à l'interprétation et aux autres dérives liées à des critères flous. La rédaction et la mise en place d'un FBC peuvent demander plus d'efforts qu'un règlement sur le zonage, car il nécessite de se poser plusieurs questions poitues et de passer par une grande consultation de la population. En définitive, le travail de réflexion entier et les normes établies permettent alors de concrétiser un développement à long terme clair, adapté et adopté par la municipalité et ses citoyens.



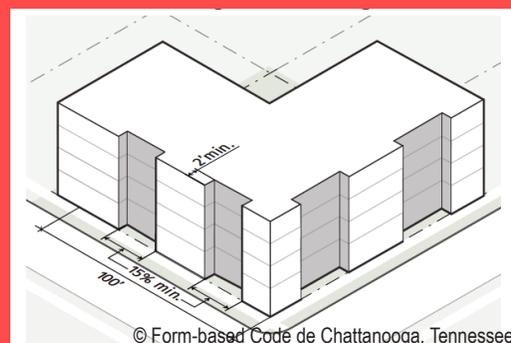
© Plan de mise en oeuvre, Reinvent Phoenix, Arizona | DPZ

OMBRE SUR L'ESPACE PUBLIC



© Reinvent Phoenix, Arizona | DPZ

NORMES D'IMPLANTATION ET FORME BÂTIE



© Form-based Code de Chattanooga, Tennessee

DES EXEMPLES INSPIRANTS !

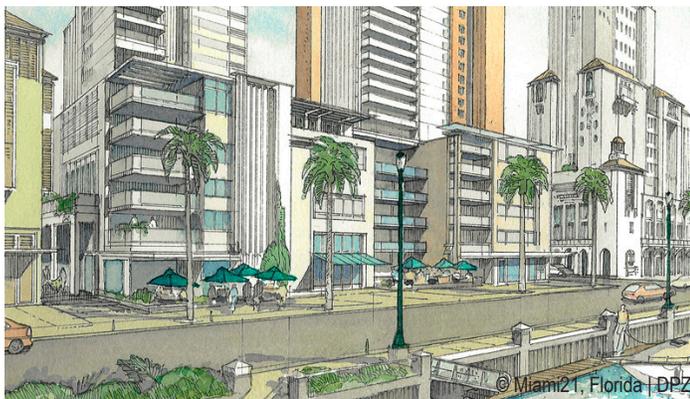
LE FORM-BASED CODE DE MIAMI 21

Adopté en 2015, le FBC iconique de Miami21, en Floride, est le résultat du processus d'un remaniement complet du règlement de zonage de la ville. Cette démarche s'est inspirée d'une approche holistique de la planification de l'utilisation du sol sur tout le territoire.

À l'intérieur de 6 ans de travail, à partir de 2004 jusqu'à son adoption en 2010, la Ville et l'équipe de travail ont travaillé d'arrache-pied avec les citoyens, à l'aide de plus de 500 audiences publiques rencontres avec les résidents et parties prenantes.

Ce nouvel outil s'inscrit également dans la vision de développement de la Ville de Miami, poursuivant deux buts particuliers : la conservation des milieux résidentiels existants et le développement assurant l'implantation du concept de TOD.

Pour ce faire, le FBC s'applique à tous les éléments de la ville, des tours à bureaux de son centre-ville aux unifamiliales dans les secteurs historiques, ou même à l'implantation de la verdure au sein des rues.



LE FORM-BASED CODE DE PHOENIX

Le FBC de Phoenix est le résultat d'une démarche complémentaire à la vision d'avenir de la Ville. Désirant un développement futur plus viable et équitable, la municipalité avait localisé cinq secteurs à potentiels de développement le long de l'axe de son métro léger sur rail et désirait en faire des quartiers TOD.

C'est donc en 2013 que s'est lancé le processus afin de créer cet outil de design, de réglementation et d'aménagements de ces zones sensibles du centre-ville, le tout dans l'esprit d'une vision à long terme et pour stimuler la croissance au sein de ceux-ci.

Le développement de ce code, dans l'esprit d'un travail et d'un développement sur plusieurs années, incluait la planification à grande échelle et l'implication de ce code dans l'élaboration des règlements de zonages, de la planification des transports et équipements.

Depuis sa mise en application, le FBC de Phoenix transforme peu à peu la ville, notamment à travers plusieurs interventions qui ont eues lieu dans les dernières années.



LE DOMAINE PUBLIC

Une grande attention est accordée aux espaces publics dans les FBC.

EXEMPLE D'ENCADREMENT POUR LES PARCS



EXEMPLE D'ENCADREMENT POUR LES RUES



Pour plus d'informations

Guide explicatif sur le Form-Based Code

Du zonage traditionnel à une réglementation encadrant la forme urbaine
Écrire à joulette@latelierurbain.com pour recevoir le guide complet.

Pour le calendrier des événements d'urbanisme, consultez notre site web

Recherche et rédaction

Équipe de L'Atelier Urbain

info@latelierurbain.com

514 750-6883

latelierurbain.com