

Accueil / Aménagement et gestion du territoire / Urbanisme / Guide La prise de décision en urbanisme /
Réglementation / Document complémentaire au schéma d'aménagement et de développement

Aménagement et gestion du territoire

Le document complémentaire au schéma d'aménagement et de développement

- **Utilité**
- **Caractéristiques**
- **Références**

Le document complémentaire est la partie du schéma d'aménagement et de développement qui regroupe les règles et les obligations auxquelles devront se conformer les municipalités lors de l'élaboration de leur plan et de leurs règlements d'urbanisme. Ce document vise à préciser certains moyens de réalisation quant aux volontés d'aménagement exprimées dans le schéma. Il s'applique également à la MRC en ce qui a trait à la réglementation dans les territoires non organisés (TNO).

Utilité

Par définition, le document complémentaire vient « compléter » le schéma d'aménagement et de développement. Les règles et les obligations qu'il contient permettent à une MRC ou à une communauté métropolitaine de préciser de quelles façons les municipalités doivent s'y prendre pour favoriser l'atteinte des objectifs visés et la réalisation des intentions exprimées dans le schéma d'aménagement et de développement.

Le document complémentaire répond à des préoccupations régionales. Il permet à la MRC ou à la communauté métropolitaine d'assurer une cohérence et une harmonisation des règlements locaux d'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Par exemple, une MRC dont l'intention est de protéger, de réhabiliter et de mettre en valeur le cadre bâti ainsi que les espaces publics en milieu urbain ou de villégiature, peut introduire des règles et des critères dans le document complémentaire. Ces règles et ces critères peuvent viser plus particulièrement l'amélioration de la qualité de l'implantation et de l'architecture des projets futurs dans les périmètres d'urbanisation et dans les zones prioritaires d'aménagement ou de réaménagement. Le document complémentaire pourrait même contenir une obligation pour les municipalités d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale prévoyant l'application de tels critères aux parties visées de territoire.

Une MRC voulant assurer la viabilité d'une route nationale traversant son territoire, de même que la fluidité et la sécurité de la circulation sur cette route, pourrait prévoir des

règles spécifiques concernant, entre autres, les accès, les marges de recul avant, la superficie des terrains et la largeur minimale des façades des lots situés en bordure de cette route.

Afin de contribuer à la santé, à la sécurité et au bien-être publics tout en favorisant les possibilités d'exploitation d'activités essentielles pour la communauté régionale, une MRC pourrait élaborer des règles minimales définissant un ou plusieurs rayons de protection de manière à régir ou prohiber les usages, constructions et ouvrages à proximité de celles-ci (p. ex. un lieu d'enfouissement sanitaire, une industrie productrice ou utilisatrice de matières dangereuses, un projet de captage d'eau souterraine).

Afin d'assurer une meilleure gestion de l'urbanisation, une MRC pourrait fixer à l'intérieur du document complémentaire les règles du jeu de financement des coûts reliés au développement en obligeant les municipalités situées sur son territoire à adopter un règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux reprenant les règles régionales sur les contributions des promoteurs.

Afin de régir les zones de contraintes naturelles, les MRC et les communautés métropolitaines doivent établir, dans le document complémentaire, des règles qui seront reprises par les municipalités locales dans leur plan et leurs règlements d'urbanisme.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 5 et 6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

Le document complémentaire peut contenir des règles et des critères obligeant les municipalités à prévoir, dans ses règlements d'urbanisme, des dispositions au moins aussi contraignantes que les dispositions contenues dans le document complémentaire.

Une « règle » vise une prescription, une norme qui établit ce qui doit être fait dans un cas déterminé. Elle peut être minimale, maximale, spécifique ou générale.

Une règle « minimale » est un seuil, une base à partir de laquelle on doit composer. Par exemple, le document complémentaire pourrait édicter qu'à moins de 100 mètres d'un cours d'eau, tout lot non desservi par un service d'aqueduc et d'égout doit avoir une superficie minimale de 4000 mètres carrés et une largeur minimale de 50 mètres. Par conséquent, les normes comprises dans le règlement de lotissement de la municipalité ne devront pas être inférieures à celles prescrites dans le document complémentaire au schéma.

Une règle « maximale » est un seuil que la municipalité ne peut dépasser. Par exemple, une MRC qui souhaite modifier les habitudes de déplacement motorisé des citoyens et leur transfère vers le transport en commun pourrait, à l'intérieur de son document complémentaire, requérir que la réglementation locale spécifie un nombre maximal de cases de stationnement par type d'usage et non pas un nombre minimal puisque tout dépassement risque de nuire aux objectifs souhaités.

Une règle « spécifique » est une règle à laquelle la municipalité locale ne peut apporter aucune modification. Par exemple, si la MRC précise dans son document complémentaire que les opérations cadastrales sont prohibées dans certains secteurs caractérisés par des contraintes naturelles ou de nature anthropique ou encore

qu'aucun panneau-réclame ne peut être installé en bordure des routes régionales à caractère panoramique identifiées au schéma d'aménagement et de développement, la municipalité locale n'aura d'autre choix que de reprendre ces interdictions dans sa réglementation d'urbanisme.

Enfin, une règle « générale » est une indication dont doivent tenir compte les règlements d'urbanisme des municipalités concernées. Par exemple, à l'intérieur des territoires d'intérêt patrimonial déterminés au schéma, le document complémentaire pourrait exiger que l'implantation et l'architecture des bâtiments devra être compatible avec celle des bâtiments existants, à savoir la hauteur, la marge de recul, la volumétrie, les matériaux de revêtement extérieur, etc. Par conséquent, les règlements locaux devront aller dans le sens des règles générales définies dans le document complémentaire.

Certains principes doivent être pris en considération. De fait, toute règle générale devrait :

- ✎ s'appliquer à un ensemble de cas identiques sur le territoire d'une MRC ou d'une communauté;
- ✎ être formulée de manière à laisser une marge de manœuvre aux municipalités quant à la valeur à attribuer à la norme (p. ex. tout projet de lotissement projetant la création de plus de quatre terrains, avec ouverture de rue publique ou privée, devra prévoir environ 50 % de conservation de la superficie du couvert forestier existant sur le terrain concerné par le projet de développement).

Un « critère » permet d'évaluer et d'interpréter l'atteinte d'un objectif. Ainsi, en matière d'implantation et d'intégration architecturale, si un objectif justifie les choix effectués, le critère détermine comment mettre en œuvre l'objectif visé. Par exemple, à l'intérieur de l'affectation industrielle déterminée au schéma d'aménagement et de développement, le document complémentaire pourrait édicter que les règles applicables aux implantations industrielles en bordure des routes régionales devront être définies en fonction de critères de rendement élevés concernant l'entreposage, l'affichage, les matériaux de revêtement extérieur et l'aménagement paysager.

Un critère « prescriptif » précise et peut même quantifier les caractéristiques souhaitées ou à éviter alors qu'un critère « de performance » vise le résultat souhaité plutôt que les caractéristiques du projet.

Conséquemment, les règles établies par le document complémentaire doivent donc se rapporter à des objets pouvant être considérés par les règlements et se retrouver dans ces derniers puisqu'il n'a pas d'effet juridique direct sur la population. Cela dit, malgré le fait que le document complémentaire fasse partie intégrante du schéma, il devrait être clairement identifié et faire l'objet d'un chapitre distinct.

Contenu obligatoire

Le document complémentaire doit obligatoirement établir des règles qui obligent les municipalités, dont le territoire est compris dans celui de la MRC ou de la communauté, à adopter des dispositions réglementaires visant à :

- ✎ régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions, ouvrages ou opérations cadastrales, ou certains d'entre eux, compte tenu :

✎

- soit de la topographie du terrain,
 - soit de la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac,
 - soit des dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes,
 - soit de tout autre facteur propre à la nature des lieux pouvant être pris en considération pour des raisons de sécurité publique ou de protection environnementale des rives, du littoral ou des plaines inondables;
- prescrire la superficie et les dimensions minimales des lots lors d'une opération cadastrale, compte tenu :
-
- soit de la nature du sol,
 - soit de la proximité d'un ouvrage public,
 - soit de l'existence ou, selon le cas, de l'absence d'installations septiques ou d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire;
- régir ou prohiber, pour des raisons de sécurité et de santé publiques ou de bien-être général, tous les usages du sol, constructions, ouvrages ou opérations cadastrales, ou certains d'entre eux, compte tenu de la proximité d'un lieu où la présence actuelle ou projetée d'une voie de circulation fait en sorte que l'occupation du sol à proximité de ce lieu est soumise à des contraintes majeures;
- régir l'emplacement et l'implantation des maisons mobiles et des roulottes.

Dans ce cas, les dispositions réglementaires prévues par les municipalités doivent prévoir des règles au moins tout aussi contraignantes que celles établies dans le document complémentaire.

Enfin, lorsque le territoire d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine comprend une zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, le document complémentaire devra contenir toute mesure que cette dernière estime appropriée pour favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins d'activités agricoles. Il devra aussi contenir des paramètres pour la détermination des distances séparatrices servant à assurer la protection d'une source d'approvisionnement en eau ou à atténuer les inconvénients liés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles.

Contenu facultatif

Le document complémentaire peut également :

- obliger toute municipalité dont le territoire est compris dans celui de la MRC ou de la communauté métropolitaine à adopter, pour tout ou partie de son territoire,
- le règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction, règlement prévu à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU),
 - le règlement sur les permis et certificats,

- le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble,
- le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale,
- le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux,
- le règlement sur les usages conditionnels,
- le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Cette obligation peut être générale ou particulière. La MRC ou la communauté métropolitaine peut préciser toute municipalité visée ou toute partie visée du territoire de la municipalité.

- ✎ prévoir, spécifiquement pour l'application du règlement prévu à l'article 116 de la LAU, toute condition de délivrance d'un permis de construction et toute catégorie de constructions à l'égard desquelles la municipalité ne doit pas accorder une exemption permise en vertu de l'article 116. Par exemple, on ne peut exempter une résidence située sur des terres en culture de l'obligation de respecter le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées;
- ✎ établir des règles et des critères dont doivent tenir compte les municipalités dont le territoire est compris dans celui de la MRC ou de la communauté métropolitaine dans tout règlement de zonage, de lotissement ou de construction ou dans tout règlement sur les permis et certificats, sur les plans d'ensemble, sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, sur les ententes relatives à des travaux municipaux, sur les usages conditionnels et sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- ✎ obliger les municipalités à prévoir, dans tout règlement d'urbanisme, des dispositions au moins aussi contraignantes que celles prévues dans le document complémentaire.

Cas particuliers

La charte de la Ville de Longueuil et celle de la Ville Montréal prévoient que le plan d'urbanisme de la ville doit comprendre un document complémentaire établissant des normes et des critères dont doivent tenir compte les conseils d'arrondissement lorsqu'ils adoptent des règlements d'urbanisme (p. ex. un règlement de zonage, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale). Dans le cas de la Ville de Québec, la réalisation du document complémentaire est facultative.

En réalité, ces dispositions ont pour but d'accorder au conseil de la ville certains pouvoirs dans le but d'assurer une cohérence et une harmonisation, sur l'ensemble du territoire de la ville, des règlements d'urbanisme qui sont sous la responsabilité des conseils d'arrondissement.

En conséquence, les conseils d'arrondissement doivent prévoir, dans leur règlement, des dispositions au moins aussi contraignantes que celles établies dans le document complémentaire de la ville.

Références

- ☒ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), articles 5, deuxième et troisième alinéa, et 6, troisième alinéa..
 - ☒ Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1), article 79.1.
 - ☒ Charte de la Ville de Longueuil (L.R.Q., c.C-11.3) article 58.1;
 - ☒ Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c.C-11.4) article 88;
 - ☒ Charte de la Ville de Québec (L.R.Q., c.C-11.5) article 72.2;
 - ☒ Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c.P-41.1)
 - ☒ Ministère des Affaires municipales, Les composantes du schéma d'aménagement : le document complémentaire, Collection Aménagement et Urbanisme, 1986.
 - ☒ Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, Le schéma d'aménagement et les règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire, fiche technique, avril 1994.
-

Dernière mise à jour : 15-03-2006

Québec 

© Gouvernement du Québec, 2005
Politique de confidentialité



Accueil / Aménagement et gestion du territoire / Urbanisme / Guide La prise de décision en urbanisme / Réglementation / Règlement de zonage

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement de zonage

Modifications apportées le 15 mars 2006 à la suite de changements législatifs.

- **Utilité**
- **Caractéristiques**
- **Références**
- **Sites d'intérêt**

Dans l'intérêt public, il appartient à la municipalité de diviser son territoire en zones. Ceci lui permet d'en déterminer la vocation afin d'y contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

Utilité

Le zonage permet au conseil municipal :

- ✎ de découper le territoire en autant de zones qu'il le juge nécessaire;
- ✎ d'effectuer des regroupements de constructions et d'usages selon différents critères environnementaux (nuisances, capacité portante), fonctionnels (localisation préférentielle), esthétiques (caractéristiques architecturales) et socio-économiques (incidences sur la population en place, rentabilité économique);
- ✎ de prohiber ou d'autoriser les constructions et usages dans chacune des zones en fonction de l'utilisation du sol en vigueur ou de la vocation que l'on veut leur attribuer.

Le zonage constitue un des principaux moyens utilisés pour :

- ✎ développer le territoire de façon ordonnée au moyen du contrôle de l'usage du sol;
- ✎ tenir compte de la vocation naturelle des territoires ou de leurs caractéristiques physiques;
- ✎ garantir la valeur et la rentabilité des investissements déjà effectués en concentrant le développement dans les secteurs où sont situés les services ou les équipements municipaux;
- ✎ faire valoir l'intérêt public des multiples projets de développement individuels

en tenant compte de la capacité financière de la municipalité et des répercussions des investissements sur le fardeau fiscal des contribuables;

- minimiser les inconvénients de voisinage, protéger l'intimité des gens, assurer la sécurité et la santé publiques et le bien-être général. Ceci est réalisable en protégeant les citoyens des nuisances ou des usages jugés incompatibles dans un voisinage immédiat, assurant ainsi la jouissance de leur droit de propriété;
- protéger les caractéristiques d'un milieu significatif contre toute insertion disparate. Contrôler la qualité des bâtiments, des enseignes et de l'aménagement paysager.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le zonage est simple à mettre en pratique. Il fixe des normes qui s'appliquent uniformément par zones, par secteurs de zones ou à l'ensemble du territoire. Par contre, d'autres règlements permettent une certaine flexibilité. Il s'agit des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), sur les usages conditionnels, sur les projets particuliers ou sur les dérogations mineures. Ceux-ci confèrent un pouvoir discrétionnaire qui admet un certain degré de latitude dans la décision.

Le règlement de zonage doit être rigoureux et précis, car il peut être utilisé contre les citoyens. Il doit donc être clair pour que non seulement les citoyens sachent et connaissent les formalités auxquelles ils doivent se soumettre préalablement à l'obtention d'un permis, mais encore pour que la municipalité puisse, par la suite, l'appliquer objectivement.

Habituellement, un règlement de zonage contient plusieurs types de dispositions :

- **déclaratoires**, qui portent, entre autres, sur l'abrogation des règlements antérieurs, le territoire assujetti;
- **interprétatives**, qui réfèrent à la terminologie essentielle à l'interprétation du règlement;
- **normatives générales**, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire ou normatives particulières, c'est-à-dire applicables à certaines zones, certaines constructions ou certains usages;
- **finale**s, qui réfèrent aux recours et aux sanctions applicables en cas de non-respect de la réglementation.

Dispositions normatives

Les dispositions normatives ne peuvent être arbitraires ou déraisonnables. Elles doivent donc se justifier et être indiquées dans le règlement pour les rendre applicables. En vertu de la « règle de l'uniformité », les usages sont soit autorisés dans l'ensemble de la zone en question, soit complètement prohibés. Les dispositions peuvent porter sur une variété de points :

- **La classification des usages et des constructions, leur groupement et leur répartition par zones**, selon qu'ils sont autorisés ou prohibés.

Le règlement de zonage prévoit des usages qui sont permis et d'autres qui sont prohibés. De plus, il peut évoquer de façon générale, par un renvoi au règlement sur les usages conditionnels, que certains usages peuvent être permis dans telle ou telle zone, et ce, à certaines conditions.

- ✎ **Le contingentement d'usages similaires ou identiques** permet de prévoir, par zone, le nombre maximal d'endroits destinés à des usages identiques ou similaires. Cela inclut les usages permis dans un même immeuble, la distance minimale qui doit séparer de tels endroits ou la superficie maximale de plancher ou de terrain qui peut être destinée à de tels usages (cela ne s'adresse pas aux activités agricoles dans une zone agricole telle qu'elle a été définie par la loi).
- ✎ **Les usages permis dans toute partie d'une construction** permettent notamment d'interdire les logements au sous-sol.
- ✎ Lorsque l'exploitation d'une entreprise est autorisée dans une résidence, le règlement permet de prescrire **le nombre maximal de personnes habitant ailleurs** que dans une résidence et qui peuvent travailler dans celle-ci en raison de l'exploitation de l'entreprise.
- ✎ **L'aménagement d'un logement supplémentaire à un logement principal** (logement intergénérationnel).
- ✎ **La densité d'occupation du sol, la superficie totale de plancher** d'un bâtiment par rapport à la superficie totale du lot, **la proportion du terrain** qui peut être occupée par une construction ou un usage.
- ✎ **Les constructions et les usages dérogatoires protégés par les droits acquis** permettent d'établir des catégories de constructions et d'usages dérogatoires protégés par des droits acquis. Ils permettent également de formuler des règles qui varient selon les catégories.
- ✎ **Les dimensions, le volume, la symétrie, l'architecture, l'apparence et les matériaux de revêtement des constructions.**
- ✎ **L'emplacement et l'implantation des maisons mobiles et des roulottes.**
- ✎ Les marges de recul (p. ex., avant, arrière ou latérale); l'éloignement **entre les constructions et les usages différents**; l'aménagement et l'utilisation de cet espace.
- ✎ **L'aménagement des terrains**, incluant l'obligation pour tout propriétaire de clôturer son terrain de même que l'emplacement, l'implantation, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murets, des haies, des arbustes et des arbres. L'excavation du sol, la plantation et l'abattage d'arbres (en zone urbaine) et tous les travaux de déblai ou de remblai.
- ✎ La plantation ou l'abattage d'arbres afin d'assurer la protection du couvert forestier et de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée.
- ✎ **L'accès pour les véhicules au terrain, le nombre de places de stationnement requis**, les espaces pour le chargement ou le déchargement des véhicules. L'établissement d'un fonds d'investissement pour l'achat ou l'aménagement d'immeubles servant au stationnement.
- ✎ L'affichage : les matériaux, les dimensions, les normes d'implantation et

d'entretien de toute affiche, enseigne ou panneau-réclame déjà érigé ou qui le sera à l'avenir.

- ☞ Les auvents : leur installation, leur modification, l'entretien et leur maintien.
- ☞ Les antennes de télécommunications et autres dispositifs semblables : leur installation, l'entretien, le nombre et la hauteur.
- ☞ Les contraintes naturelles et les contraintes anthropiques, comme la protection des rives, du littoral et des plaines inondables. La réglementation ou la prohibition des usages, constructions et ouvrages, compte tenu de la topographie du terrain, de la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac. La réglementation ou la prohibition des usages relatifs aux dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes à proximité d'immeubles ou d'activités humaines qui pourraient entraîner des contraintes majeures (nuisances ou risques).

Plan de zonage et grilles de spécification

Le règlement de zonage est accompagné d'un plan qui représente le contrôle des usages et le découpage du territoire privilégié par la municipalité. La municipalité peut diviser le territoire en autant de zones qu'elle le juge nécessaire. Les limites des zones doivent être précises. Lorsque la description technique est ambiguë et que le plan de zonage est explicite, c'est ce dernier qui doit être appliqué. Toutes les cartes et tous les documents auxquels fait référence le règlement doivent y être joints. On ne peut donc se référer à d'autres documents cartographiques (p. ex., zones inondables du ministère de l'Environnement), car tous ces plans doivent faire partie du règlement.

Des grilles de spécifications accompagnent généralement le règlement pour en faciliter la compréhension. Il s'agit de tableaux où sont regroupées de façon schématique les exigences applicables par zone quant aux normes d'usage et d'implantation. Toutefois, ces exigences ne peuvent en aucun cas remplacer les dispositions du règlement. En cas de contradiction avec le texte même du règlement, c'est le texte qui prévaut. Finalement, les exigences contenues dans une telle grille doivent être autorisées par une disposition du règlement tout comme le contenu du règlement qui doit être conforme à la disposition législative qui en autorise l'adoption.

Usages temporaires

Le règlement de zonage autorise la municipalité à régir les usages temporaires (p. ex., permettre l'implantation d'un chapiteau de cirque sur un terrain pour une certaine période de temps).

Usages conditionnels

Comme son nom l'indique, le règlement sur les usages conditionnels vise à permettre, à certaines conditions, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le règlement de zonage.

Projets particuliers

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité.

Zonage parcellaire et zonage différé

Le zonage parcellaire (spot zoning) morcelle le développement en réservant un

territoire de dimensions très réduites (parfois même un seul terrain) à un usage non prévu par le règlement général, et ce, souvent au profit des utilisateurs particuliers. Le zonage parcellaire n'est pas interdit s'il est motivé par l'intérêt public et si la municipalité n'enfreint pas son devoir d'agir avec équité en tenant compte des contraintes que la réalisation du projet peut avoir sur l'environnement du quartier.

Le zonage différé consiste à placer temporairement un territoire dans une zone de type « réservé » où ne sont autorisées de façon générale que des utilisations plus ou moins rentables comme l'agriculture ou le développement résidentiel de très faible densité. La municipalité attend qu'on lui soumette un projet de développement intéressant et amende par la suite son règlement en fonction du projet accepté. Le zonage différé n'est pas prohibitif s'il prévoit des usages restrictifs pour une période temporaire.

Inapplicabilité du règlement de zonage

Pour invalider un règlement de zonage, la personne qui y est assujettie doit démontrer qu'elle est soumise à des entraves tellement oppressives et arbitraires que celui-ci ne peut se justifier dans l'opinion de personnes raisonnables.

Il importe de connaître certaines balises imposées par la jurisprudence et les autres lois qui peuvent invalider un règlement de zonage.

Par exemple, le règlement de zonage ne doit pas :

- ☛ **prohiber un usage licite** dans toutes les zones de la municipalité à moins que ce soit principalement pour assurer la conformité au schéma d'aménagement et de développement.

Un schéma qui prohibe une activité licite doit exprimer clairement la prohibition (p. ex., spécifier l'emplacement de cimetières d'automobiles, de sites d'enfouissement sanitaire, d'établissements de production animale dans une municipalité). Il doit s'agir d'une orientation régionale dominante clairement définie dans le schéma. En réalité, la prohibition totale d'un usage ne peut se justifier que si le schéma ne laisse aucun doute.

Une municipalité peut également prévoir toute prohibition dans l'exercice d'un pouvoir réglementaire prévu par la Loi sur les compétences municipales.

Dans le cas contraire, le règlement de zonage, par la conjugaison de la classification des usages et de la répartition des usages autorisés par zone, doit permettre l'implantation de chaque usage, même nouveau, dans au moins une zone. D'ailleurs, certaines municipalités incluent dans leur règlement de zonage une disposition particulière prévoyant, à l'égard des usages non spécifiquement énumérés, qu'il faut rechercher des usages similaires et compatibles. C'est pourquoi, lors d'une demande de permis ou de certificat concernant un usage qui ne figure pas dans la classification, il faut trouver, par analogie et similitude, si cet usage est autorisé ou non dans la zone concernée.

- ☛ **régir les personnes** (p. ex., prévoir une personne par logement) et le mode de tenure des immeubles (p. ex., interdire la copropriété);
- ☛ **empêcher toute utilisation possible d'un terrain** puisque cela serait considéré comme une expropriation déguisée;
- ☛ **porter sur un même objet qu'un règlement provincial** adopté en vertu de

la Loi sur la qualité de l'environnement à moins d'avoir obtenu l'approbation du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs;

- ✎ **déroger aux libertés et aux droits fondamentaux** inscrits dans les chartes canadiennes et québécoises;
- ✎ **empiéter sur un domaine fédéral;**
- ✎ **être rétroactif.**

Le droit de propriété et la réglementation d'urbanisme

Lorsque le pouvoir de régir ou de prohiber est nettement établi par un texte de loi, ce qui est le cas en matière de zonage, une décision des autorités chargées de la planification de l'aménagement du territoire n'est pas illégale du seul fait qu'elle touche ou diminue l'utilisation potentielle et les profits que l'on peut espérer tirer d'une propriété.

Le droit de propriété n'est pas absolu et l'administration publique peut le restreindre pour une raison d'intérêt général. La diminution de valeur qui en résultera ne pourra être considérée comme une expropriation déguisée et n'emportera donc aucune indemnité. Ajoutons que la Charte canadienne des droits et libertés ne protège pas les droits économiques et de propriété. De même, la Charte québécoise des droits et libertés prévoit qu'une loi peut faire obstacle « à la jouissance paisible et à la libre disposition des biens. »

Il faut reconnaître qu'une corporation municipale, dans l'exercice du pouvoir de zoner, de discriminer l'occupation du sol, n'est pas tenue de suivre les usages que la loi du marché assignerait normalement à une parcelle donnée en l'absence de toute réglementation. Il faut donc aussi admettre qu'elle puisse ainsi confisquer, sans indemnité, une partie de la valeur économique de la propriété sans que les tribunaux n'interviennent. Si les autorités sont de bonne foi, si la réglementation d'urbanisme ou la prohibition édictée se justifie au regard d'une saine gestion, si celle-ci ne constitue pas un abus de pouvoir équivalant à une fraude, si les buts recherchés ne sont pas arbitraires, elles n'ont rien à craindre d'une intervention judiciaire, et ce, même si ces derniers causent préjudice à quelqu'un en particulier.

Consultation publique et approbation référendaire

Tout règlement de zonage doit faire l'objet d'une consultation publique. Il doit aussi être soumis à la municipalité régionale de comté (MRC) pour approbation. De plus, pour des raisons de concordance, le règlement doit se conformer au plan d'urbanisme lorsque ce dernier est modifié ou révisé.

Certains des objets du règlement de zonage, lorsqu'ils sont modifiés, sont susceptibles d'être approuvés par les personnes habiles à voter.

Références

- ✎ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, (LRQ, c. A-19.1), articles 113 et 114.
- ✎ Loi sur les compétences municipales, (LRQ., c. C-47.1) article 6.
- ✎ Saint-Amour, Jean-Pierre et Marc-André LeChasseur, *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée*, Les Éditions Yvon Blais.
- ✎ Saint-Amour, Jean-Pierre. *Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au*

Québec. Éditions Yvon Blais, 2006.

- ✘ LeChasseur, Marc-André. *Le zonage en droit québécois*. Wilson et Lafleur, 2006.
- ✘ Ministère des Affaires municipales, Le règlement de zonage et le contrôle des usages, comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 6, mars 1993.
- ✘ Ministère des Affaires municipales, Modification du règlement de zonage, Démarche d'évaluation des demandes, comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 7, mars 1993.
- ✘ Ministère des Affaires municipales, Modification du plan et des règlements d'urbanisme, Manuel de procédure, février 1997.
- ✘ Ministère des Affaires municipales, Révision quinquennale du plan d'urbanisme et des règlements de zonage ou de lotissement, complément au Manuel de procédure, édition 1998.

Sites d'intérêt

- ✘ Plan de zonage de la Ville de Bromont
- ✘ Grilles de spécifications de la Ville de Bromont

Dernière mise à jour : 25-05-2006

Québec 

© Gouvernement du Québec, 2005
Politique de confidentialité



Accueil / Aménagement et gestion du territoire / Urbanisme / Guide La prise de décision en urbanisme / Réglementation / Règlements d'urbanisme et droits acquis

Aménagement et gestion du territoire

Les règlements d'urbanisme et les droits acquis

Modifications apportées le 15 mars 2006 à la suite de changements législatifs.

- **Utilité**
- **Caractéristiques**
- **Références**

Les règlements de zonage et de lotissement incluent des dispositions qui permettent aux municipalités de régir les constructions, les usages, les enseignes et les lots dérogatoires protégés par des droits acquis.

Utilité

Dès l'entrée en vigueur d'un règlement d'urbanisme ou d'un amendement à ce dernier, aucun permis ou certificat ne peut être émis si les dispositions contenues dans ce règlement ne peuvent être respectées. Tous les nouveaux lots, constructions, enseignes ou usages devront donc se conformer à cette réglementation.

Que se passe-t-il alors dans le cas des lots, des constructions, des usages et des enseignes existants ou déjà autorisés et rendus dérogatoires, c'est-à-dire non conformes aux dispositions de cette nouvelle réglementation? Ceux-ci bénéficient de certains droits que l'on appelle droits acquis. Il faut noter que dérogatoire n'est pas synonyme d'illégal.

Le droit acquis à l'égard d'un lot, d'une construction, d'un usage ou d'une enseigne permet de maintenir une situation de fait et d'en jouir, même si cette situation n'est plus conforme à la nouvelle réglementation d'urbanisme. La reconnaissance du droit acquis est basée sur un principe qui établit que, de façon générale, les lois et règlements ne sont pas rétroactifs, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent porter atteinte aux situations existantes avant leur entrée en vigueur, à moins que la loi ne le spécifie.

Or, une municipalité peut trouver utile de régir les lots, les constructions, les usages, et les enseignes dérogatoires protégés par droits acquis en adoptant des règles particulières.

Une réglementation sur le sujet aura pour avantage, d'une part, de clarifier les règles de droits acquis et de faciliter le règlement des litiges lorsqu'un droit acquis est revendiqué lors d'une demande de permis. D'autre part, elle permettra de favoriser l'élimination des situations nuisibles.

Par exemple, le conseil municipal peut souhaiter empêcher ou limiter l'expansion de certains usages, tel un usage industriel devenu dérogatoire après l'adoption d'une nouvelle réglementation d'urbanisme. Ainsi, le conseil peut signifier dans son règlement de zonage qu'il est interdit d'étendre un tel usage dérogatoire. Il peut également permettre une expansion tout en posant certaines conditions en précisant, par exemple, le pourcentage d'expansion possible par rapport à la superficie déjà occupée par l'usage industriel.

Caractéristiques

Dans ce domaine les principaux pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 113, 115, 118, 256.1 à 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Une municipalité peut adopter des dispositions dans un règlement de zonage, de lotissement et de construction, selon le cas, de manière à :

- ✘ interdire l'extension ou la modification d'un usage ou d'une construction dérogatoire ou établir les conditions en vertu desquelles ceux-ci peuvent être étendus ou modifiés;
- ✘ exiger que cesse un usage dérogatoire, si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de temps qu'elle définit et qui doit être raisonnable compte tenu de la nature de l'usage, mais qui, en aucun cas, ne doit être inférieure à six mois;
- ✘ stipuler qu'une construction ou un usage dérogatoire ne peut être remplacé par une autre construction ou un autre usage dérogatoire.
On ne peut remplacer un usage dérogatoire par un autre usage dérogatoire (p. ex. transformer une boulangerie en restaurant ou un entrepôt en garage). Cependant, on peut le remplacer par un usage que la réglementation permet, et ce, à condition d'obtenir un certificat d'autorisation. Par contre, si la modification n'altère pas l'essence de l'usage et qu'elle correspond à un agrandissement ou à une diminution de la surface utilisée, ou encore correspond à une amélioration ou à une meilleure utilisation des locaux, la modification est possible, mais ce, toujours dans le respect de la réglementation en vigueur.
- ✘ ordonner que la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit, dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur, soit effectuée en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur (zonage, lotissement, construction, conditions d'émission des permis de construction);
- ✘ prévoir, par zone, au règlement de lotissement les conditions particulières d'implantation applicables aux constructions et aux usages sur les lots dérogatoires;
- ✘ réglementer, par zone, la construction, l'installation, le maintien, la modification et l'entretien de toute affiche, panneau-réclame ou enseigne déjà érigée;
- ✘ régir ou restreindre par zone la construction, l'installation, la modification, l'entretien et le maintien d'auvents;
- ✘ établir des catégories de constructions et d'usages dérogatoires protégés par des droits acquis en décrétant des règles qui varient selon les catégories;

- ✎ établir les conditions relatives à l'agrandissement ou à la modification d'un lot dérogoaire.

En l'absence de telles dispositions réglementaires dans la municipalité, il faut se référer à la jurisprudence qui établit, par exemple :

- ✎ que le droit acquis est limité à l'usage et à la construction existante avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement et qu'on ne peut accroître une utilisation dérogoaire au point de créer un usage différent (voir notes sur l'extension d'un droit acquis);
- ✎ que les droits acquis à un usage se perdent s'il y a abandon, cessation ou changement de l'usage dérogoaire;
- ✎ que le droit acquis à une construction peut se perdre si cette construction est détruite ou dangereuse.

Une municipalité peut toutefois préciser ses intentions en matière de droits acquis dans son règlement de zonage.

Ce qui confère également un droit acquis

- ✎ Construction en cours et droit acquis :
Une construction déjà commencée après l'obtention d'un permis, mais pas nécessairement complétée, possède un droit acquis en vertu de ce permis.
- ✎ Permis de construction et droit acquis :
Un permis de construction obtenu avant une interdiction, mais dont la construction n'a pas débuté, confère un droit acquis. Cependant, les conditions du permis doivent être respectées, incluant, s'il y a lieu, le délai fixé pour entreprendre cette construction.
- ✎ Permis de lotissement et droit acquis :
Un permis de lotissement visant à une opération cadastrale et obtenu avant une interdiction confère un droit acquis à cette opération.
- ✎ Usage dérogoaire et droit acquis :
Un usage dérogoaire exercé sur un terrain ou à l'intérieur d'un bâtiment possède un droit acquis, mais celui-ci se limite à la superficie utilisée et non à l'ensemble du terrain ou à l'ensemble de la superficie du bâtiment. Dans ce cas aussi, un permis ou un certificat obtenu avant une interdiction confère un droit acquis.

Non-existence de droits acquis

- ✎ Permis ou certificat illégaux:
Un permis ou un certificat accordé illégalement ne crée aucun droit acquis. Même s'il y a eu tolérance de la part des autorités municipales, aucun droit acquis ne procède d'une construction, d'une utilisation du sol ou d'un immeuble, d'un lotissement effectués illégalement.

En principe, il est possible qu'un arpenteur enregistre un lot au Service du cadastre sans que ce lot ait été approuvé préalablement par la municipalité. Dans un tel cas, si le lot est non conforme au règlement de lotissement, il est considéré comme dérogoaire et non protégé par des droits acquis. En vertu de l'article 228 LAU, une municipalité peut demander à la Cour supérieure l'annulation de toute opération cadastrale non conforme au règlement de

lotissement.

Règles particulières

- ✎ La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles confère toute une série de droits acquis lorsqu'une personne veut aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée. Mentionnons toutefois que les droits acquis reconnus par cette loi n'ont pas pour effet d'annuler la réglementation municipale en ce domaine.
- ✎ Dans le cas des usages d'extraction tels que les carrières, les sablières et les tourbières, restreindre le droit acquis à la superficie exploitée enlèverait toute la portée du droit acquis. C'est pourquoi la jurisprudence limite l'extension du droit aux lots adjacents acquis avant l'entrée en vigueur du règlement interdisant l'usage, présument que ceux-ci ont été acquis à des fins d'extraction. La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles limite toutefois ce droit à un hectare dans une zone agricole.
- ✎ Par ailleurs, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme accorde, dans certains cas spécifiés aux articles 256.1, 256.2 et 256.3, un privilège au lotissement à des terrains non cadastrés ne pouvant respecter les normes de superficie ou de dimensions prévues dans un règlement de contrôle intérimaire ou dans un règlement de lotissement.
- ✎ Un droit acquis se rattache à l'immeuble et non au propriétaire de cet immeuble. Par conséquent, un immeuble protégé par droits acquis conserve ses droits même s'il est loué ou vendu à un autre propriétaire (le même principe s'applique pour un usage).
- ✎ L'existence d'un droit acquis sur un bâtiment ou un usage dérogatoire permet à son propriétaire de continuer à jouir de sa propriété et l'autorise à l'entretenir et à y faire les réparations nécessaires.
- ✎ Un propriétaire ne saurait invoquer des droits acquis en matière de nuisances.
- ✎ Les municipalités possèdent le pouvoir d'amortir les droits acquis en regard de l'affichage et des constructions fortifiées. En effet, la loi autorise une municipalité à annuler graduellement des droits acquis en prévoyant la disparition des enseignes non conformes. Il en est de même pour le pouvoir qui lui permet d'exiger la réfection d'une construction fortifiée lorsqu'elle juge, par règlement, qu'une telle fortification n'est pas justifiée en regard de l'usage qui en est fait. Enfin, certaines villes possèdent de par leur charte le pouvoir d'amortir sans indemnité les droits acquis pour certains usages et certaines constructions (p. ex. les établissements à caractère érotique, les antennes, les auvents).

Références

- ✎ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1), articles 113 (14^o), (14.2^o), (18^o) et (19^o) et septième alinéa; 115 (1.1^o); 118 (3^o); 256.1 à 256.3.
- ✎ Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LRQ., c. P-41.1), articles 40 et 101 à 105.
- ✎ Charte de la Ville de Montréal (LRQ., c. C-11.4) annexe C, articles 64 (salle de visionnage érotique), 157 (panneaux-réclames), 162 (clôtures).

- ☞ Charte de la Ville de Québec (LRQ., c. C-11.5) annexe C, articles 98 (établissement à caractère érotique), 99 (antennes), 104 (auvents).
 - ☞ Ministère des Affaires municipales, Comité consultatif d'urbanisme : Le traitement des usages et constructions dérogatoires aux règlements d'urbanisme, feuillet n° 8, juin 1998.
 - ☞ Ministère des Affaires municipales, *La Réglementation des droits acquis*, collection « Aménagement et urbanisme », Les Publications du Québec, 1994.
 - ☞ Ministère des Affaires municipales, *Les Règlements d'urbanisme et les droits acquis*, collection « Aménagement et urbanisme », 1988.
-

Dernière mise à jour : 15-03-2006



© Gouvernement du Québec, 2005
Politique de confidentialité



Accueil / Aménagement et gestion du territoire / Urbanisme / Guide La prise de décision en urbanisme / Réglementation / Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

- **Utilité**
- **Caractéristiques**
- **Références**
- **Sites d'intérêt**

L'identification, dans le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), de certains territoires ou de certaines catégories de projets devant faire l'objet d'une évaluation qualitative au moment d'une demande de permis ou de certificat permet à la municipalité d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation.

Utilité

Cette approche plus souple d'évaluation des projets à partir de critères plutôt que de normes favorise la recherche de solutions novatrices dans un échange ouvert entre la municipalité et les promoteurs.

L'approche est particulièrement appropriée lorsqu'il s'agit de contrôler les aménagements et les constructions dans les zones sensibles du territoire, que ce soit en milieu dense où l'intérêt est d'ordre architectural ou urbanistique ou qu'il s'agisse de secteurs encore caractérisés par leur environnement naturel.

Elle convient bien aux projets d'une certaine envergure pour lesquels on souhaite s'assurer d'une certaine unité et harmonie (p. ex. développement d'un nouveau quartier, insertion d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation) ou à ceux qui se trouvent dans des zones d'intérêt particulier (p. ex. un quartier ancien, un secteur boisé).

Ainsi, en milieu naturel, la municipalité peut chercher une implantation de bâtiments de villégiature plus respectueuse du site, de la végétation et de la topographie. De même, dans un quartier ancien, l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments ou des modifications effectuées aux bâtiments existants peut constituer une priorité.

Cette approche élargit aussi les pouvoirs accordés en vertu de la Loi sur les biens culturels (LBC) permettant de fixer des conditions à l'émission d'un permis relatif à un

bâtiment historique ou dans une zone d'intérêt.

Dans la plupart des cas, l'enjeu réglementaire sous-jacent à l'approbation d'un PIIA sera d'assurer la bonne insertion de nouvelles constructions ou d'aménagements de manière à ne pas altérer le caractère ou à rompre l'équilibre des lieux.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 145.15 à 145.20.1. de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'approbation d'un PIIA n'entraîne aucune modification des règlements d'urbanisme, mais constitue une condition supplémentaire à l'émission d'un permis ou d'un certificat.

Précisons que le règlement sur les PIIA n'a pas pour but de vérifier la pertinence d'un projet ou des travaux envisagés, mais plutôt leur apparence et leur intégration architecturale dans un milieu bâti ou non.

L'importance de l'harmonisation des dispositions normatives édictées dans les règlements d'urbanisme et des critères d'évaluation utilisés en vertu des PIIA ne doit pas être sous-estimée. Rappelons que l'émission d'un permis ou d'un certificat concernant un projet assujéti à la technique des PIIA ne peut se faire si les dispositions applicables des règlements de zonage, de lotissement et de construction ne sont pas d'abord respectées.

L'approche des PIIA paraît adéquate lorsque l'une ou l'autre des conditions suivantes sont satisfaites :

- le milieu est caractérisé par la diversité du cadre bâti (p. ex. noyaux villageois où l'on peut observer des bâtiments d'architecture très différente);
- le milieu en mutation est caractérisé par de nombreuses transformations;
- on souhaite intervenir sur les composantes particulières de l'architecture des bâtiments parce qu'elles sont difficiles à encadrer par des normes (p. ex. éléments d'ornementation, affichage);
- on désire contrôler la qualité des projets d'insertion, d'agrandissement;
- les objectifs liés à la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale sont difficiles à quantifier ou à normaliser;

Une assistance professionnelle (urbaniste, architecte) devrait être accordée aux membres du comité consultatif d'urbanisme qui doivent fournir un avis sur chaque plan d'implantation et d'intégration architecturale.

Les aspects des projets pour lesquels l'évaluation à l'intérieur de la technique des PIIA peut être particulièrement utile sont les suivants :

- la conception architecturale (les murs extérieurs, les revêtements, les toitures, la fenestration, les éléments en sailli et les ornements, les devantures, les façades commerciales, les auvents, l'emplacement et la visibilité des équipements de service, la hauteur, la volumétrie, les enseignes, les couleurs, les panneaux d'affichage extérieur du menu, etc.); l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments aux bâtiments voisins, à la trame urbaine, aux espaces publics ou au milieu naturel;

- l'aménagement paysager (l'aménagement des cours, les cafés-terrasses, les clôtures et murs d'enceinte, les bâtiments accessoires);
- la prise en compte des perspectives visuelles remarquables; l'atténuation des conséquences visuelles négatives (entreposage, déchets, appareils mécaniques, stationnement);
- la circulation des véhicules, l'accès aux espaces de stationnement; le rapport sécuritaire et harmonieux entre les circulations des piétons et celle des véhicules;
- l'aménagement du site (l'implantation des bâtiments, le traitement des sols et l'écoulement des eaux, le lotissement); la protection des caractéristiques naturelles sur le site et de la végétation urbaine;
- l'affichage et l'éclairage.

L'expérience démontre qu'il est approprié notamment :

- de bien définir les secteurs, les bâtiments ou les objets d'aménagement dont les caractéristiques et la sensibilité méritent une approche par des PIIA;
- de concevoir des outils d'accompagnement et de vulgarisation qui sensibilisent les citoyens et aideront éventuellement les demandeurs de permis;
- de miser davantage sur le service à la clientèle;
- de faire appel à l'ensemble des ressources individuelles et techniques pour assurer la qualité d'un projet en conformité avec les objectifs et les critères que l'on s'est fixés.

Il faut se rappeler que le PIIA est un règlement fait pour répondre aux caractéristiques particulières des milieux construits et naturels.

Conditions préalables

Pour qu'une municipalité puisse exiger la préparation d'un PIIA, deux conditions doivent être remplies :

- la constitution d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) qui doit fournir un avis sur chaque plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- l'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Règlement général

Outre l'indication de toute zone ou catégorie de constructions, de terrains ou de travaux visée, le règlement sur les PIIA doit :

- déterminer les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains ainsi que les critères permettant d'évaluer la réalisation de ces objectifs;

Un objectif relatif à l'implantation ou à l'intégration architecturale doit exprimer le but recherché (p. ex. les rénovations aux bâtiments existants et la construction de nouveaux devront contribuer au maintien du caractère

architectural existant du quartier). Un critère doit permettre d'évaluer et d'interpréter l'atteinte d'un objectif (p. ex. la forme et l'implantation des nouvelles constructions et des agrandissements : la hauteur, la forme et le volume des toits doivent être semblables à ceux de bâtiments avoisinants).

- prescrire le contenu minimal des plans et exiger, entre autres, qu'ils contiennent l'un ou plusieurs des éléments suivants : l'emplacement des constructions existantes et projetées, l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté, l'architecture des constructions qui doivent faire l'objet de travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition et la relation de ces constructions avec les constructions adjacentes;
- prescrire les documents qui doivent accompagner les plans;
- prescrire la procédure relative à la demande de permis de construction ou de lotissement ou à la demande de certificat d'autorisation ou d'occupation lorsque la délivrance de ce permis ou de ce certificat est assujettie à l'approbation des plans.

Le règlement peut établir des règles différentes selon les zones, les catégories de constructions, de terrains ou de travaux ou toute combinaison de zones et de catégories. La municipalité peut donc viser l'application de la technique :

- pour certaines parties du territoire (p. ex. un quartier résidentiel, un secteur patrimonial, un secteur à fortes pentes, une zone industrielle);
- pour certaines catégories de constructions définies en fonction de leur âge, de leurs caractéristiques architecturales, de leur superficie ou de l'usage qui en est fait;
- pour certaines catégories de terrains en fonction des superficies, du nombre de lots à créer ou de leur emplacement (p. ex. un terrain vacant entre deux terrains déjà construits);
- pour certains types de travaux (p. ex. les constructions nouvelles, les agrandissements, les rénovations, les reconstructions après démolition). On peut également exclure certaines catégories (p. ex. la réparation, la construction d'un bâtiment secondaire).

à noter que le terme « zone » ne réfère pas automatiquement aux zones du règlement de zonage. On peut donc limiter le recours aux PIIA à certaines zones, c'est-à-dire à celles qui sont délimitées dans le règlement de zonage ou toute autre délimitation à des fins de PIIA.

Plusieurs types de plans peuvent être requis afin d'évaluer les demandes de permis de lotissement ou de construction ainsi que les certificats d'autorisation :

- les plans illustrant les caractéristiques du site (p. ex. la topographie, la végétation, le drainage, les bâtiments existants);
- les plans illustrant l'implantation des bâtiments et des infrastructures;
- les plans illustrant l'aménagement des terrains (p. ex. la circulation des véhicules et des piétons, le stationnement, l'aménagement paysager, le drainage);
- les plans et devis des bâtiments (plans de construction);

- ✎ les plans illustrant et démontrant l'intégration architecturale aux bâtiments environnants ou au milieu naturel.

De plus, le conseil municipal peut exiger des informations et des analyses permettant d'évaluer les conséquences du projet, par exemple :

- ✎ l'effet des constructions sur l'ensoleillement et le vent;
- ✎ le niveau de bruit généré par le projet;
- ✎ les conséquences de l'aménagement du terrain sur le drainage.

Les objectifs et les critères d'évaluation des PIIA devraient être propres aux zones et aux catégories de constructions, de terrains ou de travaux visés. « Le conseil municipal a l'obligation d'évaluer les plans soumis en tenant compte seulement des critères prévus, de sorte que le citoyen connaît à l'avance les objectifs fixés et les critères applicables. Ne sont pas des critères d'évaluation les simples attributs de choses matérielles, à savoir le volume, les matériaux, les couleurs, sans autre qualification. »

Consultation publique

Le règlement sur les PIIA doit faire l'objet d'une consultation publique. Le règlement entre en vigueur à la suite de son examen et de son approbation par la MRC. Il est sujet à l'examen de conformité relativement plan d'urbanisme, et ce, dans une perspective de concordance.

Approbation d'un PIIA

Une fois le règlement sur les PIIA adopté, quatre grandes étapes donnent lieu à la préparation et à l'approbation des PIIA : la préparation des plans et documents d'appui par le demandeur de permis; l'avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU); une consultation publique sur le projet soumis (facultative); l'approbation par le conseil (avec ou sans conditions).

Le conseil approuve ou désapprouve un PIIA par résolution. La résolution désapprouvant un PIIA doit être motivée.

L'approche des PIIA repose sur un pouvoir discrétionnaire d'approbation des projets par le conseil municipal. Celui-ci, à la suite de la consultation du comité consultatif et, le cas échéant, de la consultation publique, approuve les plans s'ils sont conformes au règlement sur les PIIA ou les désapprouve dans le cas contraire. L'inclusion dans le règlement sur les PIIA de critères d'évaluation adéquats et appropriés aux zones et aux catégories de projets est donc très importante, tout comme le recours à une procédure rigoureuse d'évaluation.

Enfin, bien que la formule soit très peu utilisée, la municipalité peut exiger, comme condition d'approbation d'un PIIA, que le promoteur prenne à sa charge le coût des infrastructures, réalise le plan dans un délai fixé et fournisse des garanties financières. Ces aspects de la réalisation peuvent faire l'objet d'une entente qui permet de fixer, au moment de l'approbation, l'ensemble des conditions de réalisation.

Par exemple, des garanties financières peuvent être exigées de manière à couvrir un montant équivalant à 50 % des coûts inhérents à l'aménagement paysager, incluant le mobilier (p. ex. lampadaires). Selon les problématiques en cause, d'autres vont exiger que le requérant prenne à sa charge la mise en place de mesures de mitigation (talus, mur anti-bruit le long d'une voie de circulation rapide, etc.).

Conditions d'occupation et d'entretien des bâtiments

Une municipalité peut, par règlement, établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments.

Références

- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1), articles 145.1 à 145.20.1, 145.41 et 120, paragraphe 1.
- Ministère des Affaires municipales, *Les Plans d'implantation et d'intégration architecturale*, 1994, 38 pages.
- Ministère des Affaires municipales, *Façades et devantures, guide de rénovation des bâtiments commerciaux*, Les Publications du Québec, 1987.
- SAINT-AMOUR, Jean-Pierre et LECHASSEUR, Marc-André, *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée*, Les éditions Yvon Blais.
- DESSAU, *Bilan analytique des mesures municipales relatives au cadre bâti : une étude de cas*, document synthèse, juin 1995.

Sites d'intérêt

- Guide du paysage, un outil pour l'application d'une charte du paysage : Conseil du paysage québécois

Dernière mise à jour : 15-03-2006

Québec 

© Gouvernement du Québec, 2005
Politique de confidentialité



Accueil / Aménagement et gestion du territoire / Urbanisme / Guide La prise de décision en urbanisme / Réglementation / Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

- **Utilité**
- **Caractéristiques**
- **Références**

L'inventaire des zones devant faire l'objet d'une planification détaillée par les propriétaires, dans le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), permet à la municipalité d'assurer un développement cohérent et durable de ces parties du territoire, et ce, avant toute modification des règlements d'urbanisme.

Utilité

Dans certaines parties du territoire, il peut être difficile de déterminer à l'avance l'emplacement exact des utilisations possibles du sol et les dispositions réglementaires connexes.

Si la municipalité entreprend elle-même une planification détaillée des secteurs non construits ou sujets à un nouveau lotissement, elle peut être obligée de prévoir, dans son plan et ses règlements, le type de développement souhaité par les propriétaires ainsi que les conditions du marché prévues dans un avenir plus ou moins proche.

Si, au contraire, elle ne fait que réagir aux demandes de modification du plan et des règlements sans une réflexion préalable, le développement de son territoire risque de se faire à la pièce.

Par opposition à ces approches, celle des plans d'aménagement d'ensemble (PAE) offre un contrôle à la fois souple et plus complet de l'aménagement de ces parties du territoire. Effectivement, dans des zones délimitées à l'avance, elle permet à la municipalité de définir de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour leur développement. La planification détaillée et la modification des règlements d'urbanisme ne viendront qu'au moment où les propriétaires du territoire concerné souhaiteront mettre en valeur leurs propriétés. Ces derniers devraient alors préparer et faire approuver un PAE pour le territoire concerné.

Afin d'obtenir cette approbation, le PAE doit respecter certains objectifs que la municipalité aura énoncés auparavant sous forme de critères d'évaluation. Ces critères peuvent, entre autres, tenir compte des caractéristiques particulières du site ainsi que des préoccupations relatives à la qualité des constructions et de l'aménagement des terrains.

Cette approche plus souple d'évaluation des projets à partir de critères plutôt que de normes favorise la recherche de solutions novatrices dans un échange ouvert entre la municipalité et les promoteurs. Comme condition d'approbation du PAE, la municipalité peut exiger que le promoteur prenne à sa charge le coût des infrastructures, réalise le plan dans un délai fixé et fournisse des garanties financières. Ces aspects de la réalisation peuvent faire l'objet d'une entente permettant de fixer, au moment de l'approbation, l'ensemble des conditions de réalisation.

Par exemple, un PAE peut s'avérer utile dans les cas suivants :

- ✎ les nouveaux quartiers résidentiels à développer en périphérie;
- ✎ les milieux bâtis voués à un changement de fonctions (p. ex. les zones industrielles vétustes, les grandes propriétés des communautés religieuses);
- ✎ les projets de villégiature ou de loisirs où la protection du milieu naturel requiert des mesures particulières (p. ex. les flancs de montagne).

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 145.9 à 145.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'approche PAE repose sur un pouvoir discrétionnaire d'approbation des projets par le conseil municipal, à la suite des avis du comité consultatif d'urbanisme, et par opposition à la vérification de la conformité d'une demande de permis avec les normes des règlements de zonage, de lotissement et de construction. Tout comme le recours à une procédure systématique d'évaluation, l'inclusion dans le règlement sur les PAE de critères d'évaluation adéquats et appropriés aux zones de PAE est donc très importante.

Conditions préalables

Pour qu'une municipalité puisse exiger la préparation d'un PAE, deux conditions doivent être remplies :

- ✎ la constitution d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) qui doit fournir un avis sur chaque plan d'aménagement d'ensemble;
- ✎ l'adoption d'un règlement général sur les PAE.

Règlement général

Outre l'indication de la zone pour laquelle une modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un PAE, le règlement sur les PAE doit :

- ✎ spécifier, pour cette zone, les usages et les densités d'occupation du sol applicables à un PAE (afin d'informer les personnes intéressées par la vocation ultérieure de la zone);
- ✎ établir la procédure relative à une demande de modification des règlements d'urbanisme lorsque la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble est requise (étapes, identification du fonctionnaire à qui le PAE doit être transmis, possibilité de soumettre un avant-projet, mécanisme supplémentaire de consultation);
- ✎ prescrire les éléments qu'un PAE doit représenter (affectations du sol, densités, réseau routier, etc.) et les documents qui doivent l'accompagner

(plans et élévations des bâtiments, description des plantations à réaliser, etc.);

- déterminer les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'un PAE (exprimant les attentes de la municipalité concernant la nature et les caractéristiques souhaitées du développement). Ceux-ci doivent comprendre tous les aspects que la municipalité considère comme importants (infrastructures routières, modification du terrain, drainage, stationnement et accès, perspectives visuelles, implantation, forme et architecture des bâtiments, aménagement paysager et espaces libres, etc.). Ils peuvent être exprimés sous forme d'objectifs à atteindre (p. ex. les espaces verts devraient être intégrés à un réseau de voies piétonnières) ou d'objectifs quantitatifs (p. ex. au moins 40 % de la superficie boisée devrait être conservée).

Le règlement doit donc prévoir, pour chaque zone de PAE, la vocation préconisée par la municipalité pour ces zones, la répartition des usages, l'emplacement des équipements et des infrastructures et des autres éléments structurants. Ce volet planification est comparable au contenu d'un projet particulier d'urbanisme ou du plan d'urbanisme.

Le règlement sur les PAE devrait s'appuyer sur une vision claire et articulée du territoire auquel il s'applique. En réalité, l'utilisation de cette technique discrétionnaire nécessite au préalable une réflexion sur la vocation future des secteurs concernés afin de pouvoir définir des objectifs d'aménagement et de critères d'évaluation qui permettront d'encadrer les projets et qui faciliteront leur évaluation.

Un PAE peut également régir l'implantation et l'architecture des constructions ainsi que l'aménagement des terrains. Lorsqu'une municipalité souhaite aborder ces aspects au moment de la modification des règlements d'urbanisme, l'évaluation de ces aspects qualitatifs peut faire partie de l'évaluation des PAE grâce à l'inclusion, dans le règlement sur les PAE, de critères portant sur ces éléments. Cette approche peut être indiquée pour les projets dont l'échéancier de réalisation est relativement court.

Par ailleurs, une municipalité peut choisir de régir les aspects qualitatifs au moyen de la technique des plans d'implantation et d'intégration architecturale en complément de l'approbation d'un PAE. Dans ce cas, le PAE se limitera aux grands éléments structurants d'un projet.

Les aires d'aménagement pouvant faire l'objet d'un PAE peuvent également être délimitées dans le plan d'urbanisme.

Consultation publique

Le règlement sur les PAE doit faire l'objet d'une consultation publique. Il entre en vigueur à la suite de son examen et de son approbation par la MRC. Il est également sujet à l'examen de conformité relativement au plan d'urbanisme, et ce, dans une perspective de concordance.

Approbation d'un PAE

Une fois le règlement en vigueur, la municipalité peut recevoir les PAE à l'appui de demandes de modifications aux règlements d'urbanisme.

On peut distinguer quatre grandes étapes dans la préparation et l'approbation des PAE :

- ✎ la préparation d'un PAE pour l'ensemble de la zone visée par le règlement. Il est souhaitable que ce plan soit préparé conjointement par l'ensemble des propriétaires, mais un seul d'entre eux pourra réaliser un PAE pour toute la zone;
- ✎ l'avis du CCU;
- ✎ l'approbation par le conseil (avec ou sans conditions) par résolution. Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan;
- ✎ l'adoption par le conseil du règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le PAE, incluant la consultation et l'approbation du règlement par les citoyens.

Le conseil d'une municipalité peut exiger, comme condition d'approbation d'un PAE, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- ✎ prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- ✎ réalisent le plan dans le délai qu'il accorde;
- ✎ fournissent les garanties financières indiquées qui visent à assurer aux municipalités une certaine garantie d'exécution et la présence de moyens concrets permettant de poursuivre le développement du PAE ou de se faire indemniser en cas de non-respect des conditions d'approbation.

Afin de rendre le PAE opérationnel, la municipalité doit modifier sa réglementation de manière à l'y inclure. Il devient ainsi opposable à tous les propriétaires de la zone et s'applique lors de l'émission éventuelle des permis et des certificats.

Un règlement intégrant le PAE à la réglementation d'urbanisme est assujéti à la procédure de consultation et d'approbation par les personnes habilitées à voter. En attendant l'intégration d'un éventuel PAE, les règlements en vigueur continuent à s'appliquer dans la zone jusqu'à la modification des règlements d'urbanisme et tout projet conforme à ces règlements peut faire l'objet d'un permis.

Références

- ✎ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ., c.A-19.1), articles 84, paragraphe 7 et 145.9 à 145.14.
- ✎ Ministère des Affaires municipales, *Les Plans d'aménagement d'ensemble*, collection « Aménagement et urbanisme », 1988.

Dernière mise à jour : 15-03-2006

Québec 

© Gouvernement du Québec, 2005
Politique de confidentialité



Accueil / Aménagement et gestion du territoire / Urbanisme / Guide La prise de décision en urbanisme / Réglementation / Mesures de contrôle intérimaire

Aménagement et gestion du territoire

Les mesures de contrôle intérimaire

- **Utilité**
- **Caractéristiques**
- **Références**

Le contrôle intérimaire permet à une MRC, une communauté métropolitaine ou une municipalité, selon le cas, de restreindre ou de régir la réalisation de nouveaux projets de lotissement, de construction ou de nouvelles utilisations du sol lors de l'élaboration, de la modification ou de la révision des outils de planification, c'est-à-dire le schéma d'aménagement et de développement ou le plan d'urbanisme.

Utilité

Pendant le temps de réflexion nécessaire à l'élaboration, à la modification ou à la révision du schéma d'aménagement et de développement ou du plan d'urbanisme, le conseil municipal peut s'assurer, grâce au contrôle intérimaire, que les efforts de planification consentis ne seront pas rendus vains par la réalisation de projets qui compromettraient la portée des nouvelles règles d'aménagement et d'urbanisme en voie d'être définies ou révisées.

Il s'agit là d'un pouvoir exceptionnel qui permet au conseil de maintenir un gel sur l'aménagement et le développement de certaines parties ou de l'ensemble de son territoire pendant une période de temps limitée qui lui est nécessaire pour :

- ☞ préciser les grandes orientations d'aménagement relatives aux vocations principales du territoire, à son organisation et à sa structuration;
- ☞ fixer les moyens à prendre afin de concrétiser les choix effectués.

Le contrôle intérimaire permet donc d'agir immédiatement dans l'aménagement et le développement du territoire afin d'empêcher l'amplification de certains problèmes. Cette mesure donne également le temps de dégager des orientations en fonction des connaissances nouvelles acquises et des consensus politiques dégagés.

À titre d'exemple, le conseil de la MRC ou de la communauté métropolitaine peut souhaiter protéger et préserver de la construction certains sites en danger, comme un site naturel. Jusqu'à ce que le consensus politique soit dégagé sur les règles d'aménagement à privilégier et que la démarche de modification ou de révision du schéma soit complétée, le conseil peut utiliser les mesures de contrôle intérimaire afin d'interdire toute nouvelle construction, toute nouvelle utilisation du sol, tout nouveau

lotissement et tout nouveau morcellement de lot fait par aliénation dans l'aire du site naturel concerné.

Ainsi, les autorités régionales peuvent souhaiter déterminer l'emplacement de certains équipements importants au point de vue régional, comme un lieu d'enfouissement sanitaire. Puisque le contrôle intérimaire permet d'édicter des normes d'urbanisme essentiellement temporaires, celui-ci pourrait prévoir une prohibition générale à l'égard d'une telle utilisation du sol sur l'ensemble du territoire. De telles mesures sont temporaires et seraient valides.

Les autorités régionales pourraient également, de façon provisoire, indiquer des sources de contraintes de nature anthropique sur le territoire (p. ex. : carrière, tronçon d'autoroute, captage d'eau souterraine, industrie produisant ou utilisant des produits dangereux), désigner des périmètres de protection en tenant compte du territoire assujéti par les contraintes, y interdire toute nouvelle construction, utilisation du sol, opération cadastrale et morcellement, jusqu'à ce qu'elles retiennent une solution permanente pour enrayer les problèmes de sécurité, de santé et de bien-être publics engendrés par les sources de contraintes inventoriées.

Par ailleurs, lors de la modification ou de la révision de son plan d'urbanisme, le conseil d'une municipalité pourrait utiliser les mesures de contrôle intérimaire, par exemple, pour imposer un gel temporaire du développement de différents secteurs le long d'une route nationale. Ce gel lui donnerait le temps de déterminer et de régir l'endroit où doit se faire l'accès aux terrains pour les véhicules afin de maintenir la fluidité et la sécurité sur l'ensemble de ce corridor routier.

Le conseil pourrait également souhaiter imposer un moratoire sur le développement des grandes surfaces sauf dans certains secteurs de la ville, le temps d'élucider la question des « power center » et de prendre position dans le cadre de la révision de son plan d'urbanisme.

Enfin, dès leur entrée en vigueur, les mesures ainsi édictées deviennent opposables aux citoyens pourvu qu'elles soient énoncées dans des règles suffisamment précises pour que l'on puisse déterminer le sens véritable de la réglementation ou de la prohibition qui en découle.

Caractéristiques

Les dispositions pertinentes se trouvent aux articles 61 à 72 et 111 à 112.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Les dispositions relatives au contrôle intérimaire s'appliquent :

- ☞ Aux communautés métropolitaines à compter de l'adoption par le conseil de la résolution nécessaire pour amorcer le processus d'élaboration du schéma métropolitain d'aménagement et de développement.
- ☞ Aux MRC qui ont commencé le processus de modification, par l'adoption d'un projet, ou qui sont en période de révision de leur schéma d'aménagement et de développement.
- ☞ Aux municipalités qui ont commencé le processus de modification, par l'adoption d'un projet, ou de révision de leur plan d'urbanisme.

Le contrôle intérimaire peut s'exercer par résolution de contrôle intérimaire ou par règlement de contrôle intérimaire (RCI).

Les principales caractéristiques propres au contrôle intérimaire se résument comme suit :

- Le contrôle intérimaire joue un rôle essentiellement préventif. Il s'agit d'un outil temporaire. Il est évolutif, c'est-à-dire qu'il peut, au besoin, être modifié en tout temps, par exemple, pour tenir compte de nouvelles propositions retenues en cours de modification ou de révision du schéma d'aménagement et de développement ou du plan d'urbanisme.
- Il confère à la MRC, à la communauté métropolitaine ou à la municipalité des pouvoirs plus étendus et plus restrictifs en matière de contrôle de l'utilisation du sol que les pouvoirs donnés par d'éventuels règlements de zonage, de construction et de lotissement.
- Il peut s'appliquer sur une partie ou sur l'ensemble du territoire.
- Le gouvernement se trouve lié par le RCI utilisé par la MRC ou la communauté métropolitaine, mais n'est pas lié par une résolution de contrôle intérimaire.
- Aucun permis de construction, permis de lotissement, certificat d'autorisation ou certificat d'occupation ne peut être délivré en vertu d'un règlement d'une municipalité, à l'égard d'une activité qui est soit interdite, soit autorisée moyennant la délivrance d'un permis ou d'un certificat, sauf dans le second cas si elle a été ainsi autorisée. En réalité, l'entrée en vigueur du contrôle intérimaire ne fait pas disparaître les règlements d'urbanisme locaux existants : les deux séries de normes s'appliquent simultanément, ce qui fait qu'en pratique, les règles les plus sévères sont retenues.

Les dispositions d'un RCI applicable en zone agricole, établies en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, rendent toutefois inopérante toute disposition inconciliable d'un règlement d'une municipalité qui a été adoptée en vertu de l'un ou l'autre des paragraphes 3°, 4°, 4.1° et 5° du deuxième alinéa de l'article 113.

- Toute disposition d'une résolution ou d'un RCI local prohibant une activité sur une partie de territoire donnée est sans effet lorsqu'une résolution ou un RCI régional autorise cette activité, sur cette même partie de territoire, moyennant la délivrance d'un permis ou d'un certificat.
- Il en est ainsi pour toute disposition d'une résolution ou d'un RCI local qui autorise une activité sur une partie de territoire donnée, moyennant la délivrance d'un permis ou d'un certificat. Cette disposition est sans effet lorsqu'une résolution ou un RCI régional prohibe cette activité sur cette même partie de territoire, ou autorise cette activité sur cette même partie de territoire moyennant la délivrance d'un permis ou d'un certificat et que les conditions ou les modalités de délivrance ou les fonctionnaires chargés de cette délivrance ne sont pas les mêmes.

Résolution de contrôle intérimaire

Le conseil peut, par simple résolution, décréter l'application d'un contrôle intérimaire. En effet, selon les objectifs poursuivis, il peut exercer un contrôle important et immédiat en édictant des interdictions sur une partie ou sur la totalité du territoire. Ces interdictions peuvent porter sur les nouvelles utilisations du sol, les nouvelles constructions, les demandes d'opérations cadastrales et les morcellements de lots

faits par aliénation.

Toutefois, une telle interdiction ne peut viser :

1. Les nouvelles utilisations du sol, constructions, demandes d'opérations cadastrales et morcellements de lots faits par aliénation :
 - à des fins agricoles sur des terres en culture;
 - pour l'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout dans une rue publique existante faite par une municipalité en exécution d'une ordonnance rendue en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;
 - pour l'implantation d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunications ou de câblodistribution;
 - aux fins d'une activité d'aménagement forestier ou d'une activité d'aménagement à caractère faunique sur des terres du domaine de l'État.
2. Les demandes d'opérations cadastrales exigées par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.

Une résolution de contrôle intérimaire (tout comme un RCI) offre une grande souplesse dans son application, et ses règles peuvent être adaptées aux diverses situations. En effet, le conseil peut prévoir que les nouvelles utilisations du sol, les nouvelles constructions, les demandes d'opérations cadastrales et les morcellements de lots faits par aliénation constituent des catégories d'activités; il peut aussi établir des sous catégories ou diviser le territoire. Il peut alors décréter des interdictions qui s'appliquent à une, à plusieurs ou à l'ensemble des catégories, sous catégories ou parties de territoire ou qui varient selon celles-ci ou selon toute combinaison faisant appel à une catégorie ou sous catégorie et à une partie de territoire.

Par la même résolution, le conseil peut prévoir que, sur délivrance d'un permis, une interdiction peut être levée; il peut aussi établir les conditions et les modalités de cette délivrance (p. ex. : lot distinct conforme au règlement de lotissement, présence des services d'aqueduc et d'égout), lesquelles peuvent varier selon les situations.

Le conseil d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine peut désigner à cette fin un fonctionnaire de chaque municipalité de son territoire où l'interdiction peut ainsi être levée; la désignation n'est valide que si le conseil de la municipalité y consent. Les conditions et les modalités pour lever les interdictions doivent respecter les pouvoirs habilitant des municipalités en ces matières.

Une **procédure particulière** entoure l'adoption de la résolution de contrôle intérimaire.

Règlement de contrôle intérimaire (RCI)

Un RCI peut prévoir les interdictions qu'une résolution de contrôle intérimaire peut contenir et les faire varier selon les parties de territoire. Il peut maintenir ou modifier les interdictions qui sont inscrites dans la résolution qui le précède ou en prévoir d'autres.

De plus, il peut prévoir des règles particulières en matière de zonage, de lotissement ou de construction en vertu des articles 113 (zonage), 115 (lotissement),

116 (conditions à l'émission d'un permis de construction), 118 (construction), 119 à 122 (permis et certificats) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ces règles peuvent varier selon les parties de territoire et même coexister avec les interdictions précédentes.

Enfin, le conseil peut nommer le fonctionnaire responsable de l'émission des permis et des certificats. Il est chargé, en plus de la délivrance de tout permis exigé pour la levée d'une interdiction, de la délivrance de tout permis ou certificat exigé par le RCI.

L'entrée en vigueur d'un RCI exige des procédures particulières dans le cas d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine, d'une part, et, d'autre part, dans le cas d'une municipalité .

RCI en zone agricole

Des règles particulières s'appliquent à un RCI régional adopté en zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Références

- ☞ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, (L.R.Q., c. A-19.1), articles 2 (effet de contrôle intérimaire régional), 48 (modification du schéma d'aménagement), 56 (révision du schéma), 58, 59, 59.5 et 110.4 (règlements de concordance), 61 à 75 (contrôle intérimaire régional), 111 à 112.8 (contrôle intérimaire local), 114, 117, 145.20.1 et 145.30 (effet de gel).
- ☞ Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal, (L.R.Q., C-37.01), article 147.
- ☞ Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec, (L.R.Q., C-37.02), article 139.
- ☞ Charte de la Ville de Québec, (L.R.Q., c. C-11.5), annexe C, article 85.
- ☞ Ministère des Affaires municipales, *Le Contrôle intérimaire lors de la révision ou de la modification d'un schéma d'aménagement*, MUNI-COM, novembre 1993.
- ☞ Ministère des Affaires municipales, *Le Contrôle intérimaire exercé par la MRC*, collection « Aménagement et urbanisme », 1985.
- ☞ Ministère des Affaires municipales, *Le Contrôle intérimaire exercé par la MRC : sa raison d'être et ses effets*, collection « Aménagement et urbanisme », 1985.

Dernière mise à jour : 15-03-2006



© Gouvernement du Québec, 2005
Politique de confidentialité



Accueil / Aménagement et gestion du territoire / Urbanisme / Guide La prise de décision en urbanisme / Réglementation / Avis de motion et effet de gel

Aménagement et gestion du territoire

L'avis de motion et l'effet de gel

- **Utilité**
- **Caractéristiques**
- **Références**

Tout règlement doit être précédé d'un avis de motion. De plus, lorsqu'un avis de motion a été donné afin de modifier un règlement de zonage, un règlement de lotissement, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou sur les ententes relatives à des travaux municipaux, un effet de gel « automatique » s'applique.

Utilité

L'avis de motion a pour but d'informer les membres du conseil municipal qui auront à voter sur le règlement. Il sert également à attirer l'attention des intéressés en spécifiant, notamment dans le cas d'une modification à un règlement de zonage ou de lotissement, la nature de la modification, donc l'objet du règlement.

Dans le cas de ces règlements, l'avis de motion fige dans le temps la situation juridique sur le territoire d'une municipalité. La situation juridique peut concerner, entre autres, l'émission des permis et des certificats afin que l'exécution de travaux ou le début d'utilisations non conformes ne compromettent pas l'application des dispositions devant être adoptées par le règlement faisant l'objet de l'avis de motion.

Dans ce cas, l'avis de motion permet aux citoyens de connaître la prohibition qu'on entend imposer par anticipation.

Caractéristiques

Dans le domaine, les principales dispositions se trouvent aux articles 114, 117, 145.20.1 et 145.30 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Tout règlement, sous peine de nullité absolue, doit être précédé d'un avis de motion donné séance tenante et celui-ci ne peut être lu, sauf exception, et adopté qu'à une séance subséquente, tenue à un jour ultérieur (Code municipal du Québec, article 445; Loi sur les cités et villes, article 356).

En matière d'urbanisme, l'avis de motion peut être donné en tout temps, avant comme après le dépôt du projet de règlement, selon que la municipalité veut utiliser ou non l'effet particulier de gel. Il ne requiert pas la publication d'un avis public ni d'un

affichage.

Les tribunaux ont déterminé que, pour qu'un avis de motion ait un effet de gel, il faut qu'il soit suffisamment précis pour que l'on sache exactement quelles sont les activités que la modification envisage de façon à connaître les droits qui sont touchés. D'ailleurs, il faut que l'avis soit suffisamment précis pour que le fonctionnaire désigné pour l'émission des permis et des certificats soit en mesure de déterminer si un permis peut ou ne peut pas être émis en tenant compte du projet de modification.

À cet égard, si le projet de règlement est rédigé et déposé entre les mains des membres du conseil, l'avis de motion pourrait alors décrire sommairement les effets du projet de règlement et ensuite référer au projet tel qu'il a été remis aux membres du conseil. Dès lors, l'objectif recherché est atteint si la connaissance du citoyen provient non pas de l'avis de motion lui-même, mais du projet de règlement adopté par le conseil.

Zonage

Dès la présentation d'un avis de motion en vue de modifier un règlement de zonage, aucun plan de construction ne peut être approuvé ni aucun permis ou certificat accordé pour l'exécution de travaux ou l'utilisation d'un immeuble qui, advenant l'adoption du règlement de modification, seront prohibés dans la zone concernée.

Ce gel cesse d'être applicable aux travaux et à l'utilisation en question :

- le jour qui suit de deux mois la présentation de l'avis de motion, si le règlement n'est pas adopté à cette date ou, dans le cas contraire;
- le jour qui suit de quatre mois celui de son adoption, s'il n'est pas en vigueur à cette date.

Toutefois, lorsque, dans les deux mois qui suivent la présentation de l'avis de motion, le règlement de modification fait l'objet d'un second projet de règlement, le gel cesse d'être applicable :

- le jour qui suit de quatre mois la présentation de l'avis de motion, si le règlement n'est pas adopté à cette date ou, dans le cas contraire;
- le jour qui suit de quatre mois celui de son adoption, s'il n'est pas en vigueur à cette date.

Lotissement

Dès la présentation d'un avis de motion en vue de modifier un règlement de lotissement, aucun permis ne peut être accordé pour un lotissement qui serait prohibé dans la zone ou le secteur concerné, advenant l'adoption du règlement de modification.

Ce gel cesse d'être applicable au lotissement en question :

- le jour qui suit de deux mois la présentation de l'avis de motion, si le règlement n'est pas adopté à cette date ou, dans le cas contraire;
- le jour qui suit de quatre mois celui de son adoption, s'il n'est pas en vigueur à cette date.

Toutefois, lorsque, dans les deux mois qui suivent la présentation de l'avis de motion, le règlement de modification fait l'objet d'un second projet de règlement, le gel cesse

d'être applicable :

- ✎ le jour qui suit de quatre mois la présentation de l'avis de motion, si le règlement n'est pas adopté à cette date ou, dans le cas contraire;
- ✎ le jour qui suit de quatre mois celui de son adoption, s'il n'est pas en vigueur à cette date.

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Lorsqu'un avis de motion a été donné en vue d'adopter ou de modifier un règlement sur les PIIA, aucun permis de construction ou de lotissement ne peut être délivré. Il en est de même pour tout certificat d'autorisation ou d'occupation dont la délivrance sera assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés advenant l'adoption du règlement faisant l'objet de l'avis de motion.

Ce gel cesse de s'appliquer si le règlement faisant l'objet de l'avis de motion n'est pas adopté dans les deux mois qui suivent la présentation de cet avis ou s'il n'est pas mis en vigueur dans les quatre mois qui suivent son adoption.

Ententes relatives à des travaux municipaux

Lorsqu'un avis de motion a été donné en vue d'adopter ou de modifier un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux, aucun permis de construction ou de lotissement, ni aucun certificat d'autorisation ou d'occupation, ne peut être délivré. La délivrance est assujettie à la conclusion d'une entente advenant l'adoption du règlement faisant l'objet de l'avis de motion.

À moins d'avoir obtenu un permis ou un certificat, ce gel cesse de s'appliquer si le règlement faisant l'objet de l'avis de motion n'est pas adopté dans les deux mois qui suivent la présentation de cet avis ou s'il n'est pas mis en vigueur dans les quatre mois qui suivent son adoption.

Règlement régional sur la plantation et l'abattage d'arbres

Lorsqu'un avis de motion a été donné en vue d'adopter ou de modifier un règlement régional sur la plantation et l'abattage d'arbres, aucun permis ou certificat ne peut être accordé par la municipalité régionale de comté (MRC) pour l'exécution de travaux qui seront prohibés.

De même, aucun permis ou certificat ne peut être accordé par une municipalité locale pour l'exécution de travaux qui seront prohibés advenant l'adoption d'un règlement faisant l'objet d'un avis de motion lorsque :

- ✎ l'avis de motion a été donné par lettre recommandée ou certifiée aux membres du conseil de la MRC, conformément au quatrième alinéa de l'article 445 du Code municipal du Québec;
- ✎ une copie certifiée conforme de l'avis a été transmise, de la même manière, au greffier ou au secrétaire-trésorier de chaque municipalité locale du territoire d'application de cette prohibition.

Cette impossibilité d'accorder un permis ou un certificat prend effet à compter de la réception de l'avis.

L'effet de gel cesse d'être applicable le jour qui suit de deux mois la présentation de l'avis de motion ou les transmissions prévues à l'article 445 du Code municipal du

Québec, si le règlement n'est pas adopté à cette date ou, dans le cas contraire, le jour qui suit de quatre mois le jour de l'adoption du règlement, s'il n'est pas en vigueur à cette date.

Zone agricole

En zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, une MRC ou une communauté métropolitaine peut adopter un règlement de contrôle intérimaire (RCI) comportant des dispositions sur les usages, les distances séparatrices et le volume des constructions, l'aire des planchers, les marges, etc. Cette mesure vise à favoriser une mise en œuvre accélérée du régime de protection des activités agricoles sans attendre l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé.

Lorsqu'un avis de motion a été donné relativement à un tel RCI, aucun plan de construction ne peut être approuvé ni aucun permis ou certificat accordé pour l'exécution de travaux ou l'utilisation d'un immeuble qui seront prohibés dans la zone agricole concernée advenant l'entrée en vigueur du règlement faisant l'objet de cet avis de motion.

Ce gel cesse de s'appliquer quatre mois après la présentation de l'avis de motion ou conformément au délai indiqué, le cas échéant, par le ministre des Affaires municipales et des Régions dans un avis émis conformément à l'article 65 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ou six mois pour une MRC dans une communauté métropolitaine.

Moratoire

En vertu de la charte de la Ville de Québec, l'approbation d'un plan de construction ou la délivrance de tout permis non conforme à un projet de modification d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction, est suspendue dès l'adoption d'une résolution par le comité exécutif ou le conseil d'arrondissement demandant au service approprié de préparer une telle modification ou approuvant un projet de modification en vertu de l'article 74.1 de la charte, sauf si le comité exécutif ou le conseil d'arrondissement en décide autrement de façon expresse.

Seule la Ville de Québec possède le pouvoir d'imposer un moratoire sur la délivrance des permis. En effet, en vertu de la charte de la Ville de Québec, le comité exécutif, ou un conseil d'arrondissement, peut imposer un « moratoire » lorsqu'il met de l'avant un projet de modification à la réglementation d'urbanisme.

Ce pouvoir s'inspire directement des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui prévoient un « gel » des permis à compter du moment où un avis de motion est donné en vue de modifier la réglementation d'urbanisme.

Ce « moratoire » est temporaire. Si le conseil de la ville n'entérine pas le moratoire dès sa séance ordinaire suivant l'adoption de la résolution par le comité exécutif ou le conseil d'arrondissement, le moratoire prend fin à ce moment. Si le conseil de la ville entérine le moratoire, il aura alors 160 jours pour adopter un avis de motion conformément à la Loi sur les cités et villes et le moratoire prendra fin au même moment que le « gel » qui commence à courir à ce moment en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Toutefois, dans le cas d'une modification à un règlement de construction, la situation est un peu différente parce que la LAU n'assortit pas l'avis de motion d'un effet de gel : la fin du moratoire sera alors liée à la date de l'adoption du règlement de modification.

Références

- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, (L.R.Q., c. A-19.1), articles 68 (zone agricole), 79.1 et suivants (abattage d'arbres), 114 (zonage), 117 (lotissement), 145.20.1 (PIIA) et 145.30 (ententes relatives à des travaux municipaux).
 - Code municipal du Québec, (L.R.Q., c.C-27.1), article 445.
 - Loi sur les cités et villes, (L.R.Q., c.C-19), article 356.
-

Dernière mise à jour : 15-03-2006

Québec 

© Gouvernement du Québec, 2005
Politique de confidentialité