

Guide La prise de décision en urbanisme - Outils de réglementation

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

Document généré le 05 septembre 2024 | 15 h 22

Table des matières

Outils de réglementation du Guide La prise de décision en urbanisme	6
Document complémentaire au schéma d'aménagement et de développement	9
Règlement de zonage dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	16
Usages	28
Exploitation d'une entreprise	29
Logement intergénérationnel	30
Contingement des usages similaires ou identiques dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	31
Affichage dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	35
Plantation et abattage des arbres dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	40
Contrôle des activités en zone agricole dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	47
Les élevages porcins devant faire l'objet d'une consultation publique	57
Règlements d'urbanisme et droits acquis dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	58
Lot dérogatoire	64
Extension du droit acquis	65
Lotissement et droit acquis	66

Zone agricole et droit acquis	67
Privilège à une opération cadastrale et droit acquis	69
Règlement de lotissement dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	70
Règlement de construction dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	77
Règlement sur les permis et les certificats en urbanisme dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	88
Les types de permis et de certificats prévus par la loi sur l'aménagement et l'urbanisme	98
Déclaration à la commission de protection du territoire agricole	101
Catégories d'établissement d'hébergement touristique	102
Pouvoirs particuliers de la charte de la Ville de Québec	103
Règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme.....	104
Règlement sur les dérogations mineures dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	108
Règlement sur les projets particuliers de construction dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	121
Objet des dispositions auxquelles renvoie le troisième alinéa de l'article 145.38 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme	128
Règlements d'urbanisme	129
Renseignements utiles à l'évaluation des projets particuliers	130

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	131
Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	141
Citation d'un bien patrimonial dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	147
Comité consultatif d'urbanisme en vertu de la Loi sur les biens culturels	153
Encadrement des activités d'hébergement touristique dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	154
Démolition d'immeubles dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	159
Conversion des immeubles locatifs dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	170
Avis d'intention du propriétaire	174
Réglementation relative à l'occupation et à l'entretien des bâtiments dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	175
Contrôle de la circulation et des autres activités sur les voies de circulation dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	180
Mesures de contrôle intérimaire dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	191
Avis de motion et effet de gel dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	197
Avis d'intention du propriétaire	203

Règlement sur les usages conditionnels dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme	204
---	------------

Outils de réglementation du Guide La prise de décision en urbanisme



Mise en garde

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation travaille actuellement à la révision exhaustive du guide *La prise de décision en urbanisme*.

En conséquence, les fiches du guide ne reflètent pas nécessairement les modifications les plus récentes apportées à la LAU et aux autres lois municipales, entre autres, par la [Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions](#) (2023, chapitre 12).

Merci de votre compréhension.

Les outils en matière de réglementation permettent de fixer des règles, des normes et des critères d'évaluation encadrant les constructions et l'usage des bâtiments et des terrains sur le territoire.

[Outils de réglementation](#)

Téléchargez le PDF de la section.

Schéma d'aménagement et de développement (SAD)

[Document complémentaire au schéma d'aménagement et de développement](#)

Utilisation du sol

[Règlement de zonage](#)

[Contingentement des usages similaires ou identiques](#)

[Affichage](#)

[Plantation et abattage des arbres](#)

[Contrôle des activités en zone agricole](#)

[Règlements d'urbanisme et droits acquis](#)

[Règlement de lotissement](#)

Autres règlements d'urbanisme

[Règlement de construction](#)

[Règlement sur les permis et les certificats en urbanisme](#)

[Règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction](#)

Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire

[Règlement sur les dérogations mineures](#)

[Règlement sur les usages conditionnels](#)

[Règlement sur les projets particuliers de construction](#)

[Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale](#)

[Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble](#)

Biens culturels

[Citation d'un bien patrimonial](#)

Démolition et transformation d'immeubles

[Encadrement des activités d'hébergement touristique](#)

[Démolition d'immeubles](#)

[Conversion des immeubles locatifs](#)

[Réglementation relative à l'occupation et à l'entretien des bâtiments](#)

Circulation et autres activités sur les voies de circulation

[Contrôle de la circulation et des autres activités sur les voies de circulation](#)

Contrôle intérimaire

[Mesures de contrôle intérimaire](#)

[Avis de motion et effet de gel](#)

Document complémentaire au schéma d'aménagement et de développement

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).

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

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 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 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 doivent établir, dans le document complémentaire, des règles qui seront reprises par les municipalités locales dans leur plan et leurs règlements d'urbanisme.

Afin d'appuyer les orientations et objectifs qu'il définit en matière de protection et de mise en valeur du milieu naturel et bâti ainsi que des paysages, le plan métropolitain pourrait rendre obligatoire l'inclusion de règles et critères en matière d'implantation et d'intégration architecturale dans le document complémentaire aux schémas d'aménagement et de développement applicables sur le territoire de la communauté métropolitaine. Afin d'appuyer ses orientations en matière de planification des transports, le plan métropolitain pourrait également préciser les règles et critères applicables en matière de sécurité et de fonctionnalité le long des axes métropolitains.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 2.25 (cadre réglementaire du plan métropolitain), 5 et 6 (document complémentaire au schéma d'aménagement) 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 transfert 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;
- être formulée de manière à laisser une marge de manoeuvre 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 oeuvre 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, 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 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 reliés 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 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](#);
 - [le règlement sur les conditions préalables à la délivrance d'un permis dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières](#).

Cette obligation peut être générale ou particulière. La MRC 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 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.

Contenu réglementaire du plan métropolitain d'aménagement et de développement

Dans le but d'assurer l'atteinte de ses orientations et de ses objectifs ou le respect des critères qu'il énonce, le plan métropolitain peut rendre obligatoire l'inclusion de tout élément qu'il précise dans le document complémentaire à un schéma d'aménagement et de développement

applicable sur le territoire de la communauté métropolitaine. Ce contenu réglementaire doit être en lien obligatoirement avec l'un ou l'autre des huit objets de planification du plan métropolitain.

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](#)  (chapitre A-19.1), articles 2.25 (cadre réglementaire du plan métropolitain), 5, deuxième et troisième alinéa, et 6, troisième alinéa (document complémentaire au schéma)

[Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#)  (chapitre P-41.1), article 79.1.

[Charte de la Ville de Longueuil](#)  (chapitre C-11.3) article 58.1;

[Charte de la Ville de Montréal](#)  (chapitre C-11.4) article 88;

[Charte de la Ville de Québec](#)  (chapitre C-11.5) article 72.2;

[Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#)  (chapitre P-41.1)

Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, [Conditions préalables à la délivrance d'un permis dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières](#), Projet de loi N° 45, Muni-Express, N° 7, 5 août 2009.

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.

Site d'intérêt

- [Document complémentaire au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal](#)

Règlement de zonage dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Le règlement de zonage permet de diviser le territoire en zones, en vue de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments, ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Le zonage permet au conseil municipal de :

- découper le territoire en autant de zones et de secteurs de zones qu'il le juge nécessaire;
- classer les usages et les constructions selon les critères qu'il juge appropriés, dont des critères environnementaux (nuisances, capacité portante), fonctionnels (localisation préférentielle), esthétiques (caractéristiques architecturales) et socio-économiques (incidences sur la population en place, rentabilité économique);
- régir, dans chaque zone, l'occupation du sol, notamment en prohibant ou en autorisant les constructions et les usages.

Le zonage constitue un des principaux moyens utilisés pour :

- développer le territoire de façon ordonnée au moyen du contrôle de l'utilisation du sol;
- minimiser les inconvénients de voisinage, protéger l'intimité des gens, assurer la sécurité et la santé publique et le bien-être général;
- protéger les caractéristiques d'un milieu significatif contre toute insertion disparate;
- contrôler la qualité des bâtiments, des enseignes et de l'aménagement paysager;
- tenir compte de la vocation naturelle des territoires ou de leurs caractéristiques physiques;
- 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;

- 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.

Caractéristiques

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

Le règlement de zonage fixe des normes qui s'appliquent uniformément par zones, par secteurs de zones ou à l'ensemble du territoire.

Comme le règlement de lotissement et le règlement de construction, le règlement de zonage est un règlement d'application normative, en ce sens que sa mise en œuvre ne permet aucun jugement discrétionnaire de la part de celui qui a la responsabilité de l'appliquer, généralement un fonctionnaire municipal.

Il doit donc être rigoureux et précis, non seulement pour que les citoyens comprennent les normes qu'ils doivent respecter, mais également pour que la municipalité puisse l'appliquer objectivement, notamment dans le cadre de la délivrance de ses permis et de ses certificats.

D'autres règlements d'urbanisme accordent au conseil municipal un pouvoir discrétionnaire qui admet un certain degré de latitude dans la décision. Il s'agit des règlements sur les [dérogations mineures](#), sur les [plans d'implantation et d'intégration architecturale](#) (PIIA), sur les [usages conditionnels](#) et sur les [projets particuliers de construction](#), de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Le règlement de zonage est accompagné d'un plan qui représente le contrôle des usages et le découpage du territoire privilégié par la municipalité. Le plan de zonage fait partie intégrante du règlement. La municipalité peut diviser le territoire en autant de zones qu'elle le juge nécessaire. Les limites des zones doivent être précises. 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 du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques), 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.

Objets sur lesquels peut porter le règlement de zonage

Les normes ne peuvent être arbitraires ou déraisonnables. Elles doivent donc se justifier et être indiquées dans le règlement pour les rendre applicables.

Les dispositions du règlement de zonage peuvent porter sur une variété d'objets :

- [La classification des usages et des constructions](#). Généralement, les règlements de zonage regroupent les différents usages en classes d'affectation dominante, telles que résidentielle, commerciale, industrielle, agricole ou institutionnelle, lesquelles sont ensuite divisées en catégories d'usages, selon l'intensité des activités visées (p. ex., les catégories C1 à C3 pour l'affectation commerciale).
- **La division du territoire en zones**. Une municipalité peut diviser son territoire en autant de zones qu'elle le juge nécessaire.
- **La division de zones en secteurs de zones**. Les secteurs peuvent seulement servir d'unité territoriale pour définir, à l'intérieur d'une zone, des normes d'implantation et de qualité architecturale différentes.
- **Les usages et les constructions autorisés ou prohibés** dans chacune des zones. Une énumération limitative des constructions et des usages permis dans une zone signifie que toutes les constructions et tous les usages non énumérés sont implicitement prohibés. En vertu de la « règle de l'uniformité », un usage est soit autorisé dans l'ensemble d'une zone, soit complètement prohibé à l'intérieur de celle-ci. Toutefois, le règlement de zonage 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.
- **Les densités d'occupation du sol, dans chacune des zones**. La densité d'occupation du sol permet de circonscrire le nombre de logements par unité de surface dans une zone donnée (p. ex., 15 à 25 logements par hectare).
- Le [contingentement](#) d'usages similaires ou identiques permet de prévoir, par zone ou groupe de zones contiguës, le nombre maximal d'endroits destinés à des usages identiques ou similaires, y compris dans un même immeuble. Cela inclut 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. Le contingentement ne s'applique pas aux activités agricoles dans une [zone agricole](#) établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, à l'exception des élevages porcins.
- **Les distances séparatrices**. Une municipalité peut établir l'espace devant être laissé libre entre les constructions et les usages différents. En [zone agricole](#), la détermination de distances séparatrices ne peut être utilisée qu'à deux fins bien précises : la protection d'une source d'approvisionnement en eau potable et l'atténuation des inconvénients reliés aux odeurs d'origine agricole.
- **Les usages permis dans toute partie d'une construction**. Ce pouvoir permet notamment de régir les logements secondaires à l'intérieur des résidences unifamiliales (p. ex., les logements au sous-sol).
- **La division ou la subdivision d'un logement**.
- Lorsque [l'exploitation d'une entreprise](#) est autorisée dans une résidence, le règlement peut prescrire **le nombre maximal de personnes habitant ailleurs** que dans cette résidence qui peuvent y travailler. Une municipalité peut ainsi contrôler la taille des entreprises en milieu résidentiel.
- **Le logement intergénérationnel**. Une municipalité peut permettre, pour certaines résidences, l'ajout d'un logement supplémentaire destiné à être occupé seulement par des personnes ayant un lien de parenté avec le propriétaire ou l'occupant du logement

principal.

- **Les normes d'implantation des constructions**, soit la superficie totale de plancher d'un bâtiment par rapport à la superficie totale du lot, la proportion d'un terrain qui peut être occupée par une construction ou un usage, les marges de recul (p. ex., avant, arrière ou latérale), l'espace devant être laissé libre entre les constructions d'un même terrain, l'aménagement et l'utilisation de cet espace.
- **Les dimensions, le volume, la symétrie, l'architecture, l'apparence et les matériaux de revêtement des constructions.**
- **L'affichage, les auvents et les antennes de télécommunication.** Une municipalité peut régir l'installation, la modification et l'entretien des affiches, des panneaux-réclames et des enseignes, de même que des auvents et des antennes de communication et autres dispositifs semblables. Toutefois, les règles concernant l'affichage ne s'appliquent pas aux affiches portant sur une élection ou une consultation tenue en vertu d'une loi.
- **L'emplacement et l'implantation des maisons mobiles et des roulottes.**
- **Les constructions et les usages dérogatoires protégés par des [droits acquis](#).** Une municipalité peut régir la cessation, le remplacement, l'extension et la modification d'une construction ou d'un usage protégé par droits acquis. De telles normes permettent 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.
- **L'occupation du sol en présence de contraintes [naturelles](#) et [anthropiques](#).** Le règlement de zonage peut régir ou prohiber les usages, les constructions ou les ouvrages pour des raisons de sécurité publique ou de protection de l'environnement propres à la nature des lieux (p. ex., proximité de milieux humides ou hydriques, risques d'inondation ou de glissement de terrain) ou en raison de la proximité d'un immeuble ou d'une activité posant des contraintes majeures en matière de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général (p. ex., site d'enfouissement, autoroute). Une municipalité peut régir l'occupation du sol en présence de contraintes selon toutes les parties de territoire qu'elle détermine. Elle peut, à cette fin, faire appel à la mesure du degré des effets nocifs ou indésirables produits par la source de contraintes.
- **L'aménagement des terrains**, y compris 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.

Un règlement de zonage peut par ailleurs prescrire toute autre mesure complémentaire destinée à répartir les divers usages, activités, constructions et ouvrages sur son territoire et à les soumettre à des normes. Ce pouvoir général complémentaire permet à une municipalité de prévoir des normes pour des situations et des objets qui ne sont pas explicitement encadrés par les pouvoirs spécifiques en matière de zonage. Les mesures adoptées en vertu de ce

pouvoir général ne doivent pas être incompatibles avec les dispositions spécifiques prévues à l'article 113 de la LAU.

Voici quelques exemples qui illustrent comment le pouvoir complémentaire de zonage pourrait être employé. Une municipalité pourrait :

- régir certains objets qui ne sont pas explicitement encadrés par les pouvoirs spécifiques de zonage, par exemple :
 - prévoir un nombre minimal ou maximal de logements par bâtiment;
 - prévoir des normes relatives à l'implantation de bornes de recharge pour les voitures électriques;
- prévoir des règles applicables, dans une zone ou un secteur de zone, en fonction de critères objectifs ne faisant pas intervenir le jugement du responsable de la délivrance des permis et des certificats, par exemple :
 - des normes spécifiques à certains projets de redéveloppement résidentiel, basées sur leurs caractéristiques (par exemple, faire varier le nombre d'étages permis pour une nouvelle construction en fonction du nombre d'étages sur les lots voisins, ou selon que la construction se réaliserait sur un lot déjà construit ou un lot vacant);
 - des normes d'affichage modulées selon une hiérarchisation des rues commerçantes;
 - des coefficients d'occupation du sol modulés en fonction de la topographie des terrains;
 - des normes spécifiques s'appliquant à partir d'une certaine distance, par rapport à un usage donné (par exemple, interdire les bars, les points de vente de cannabis ou les restaurants-minute dans un rayon de 250 m autour d'une école);
- prévoir divers types de conditions d'exemption du nombre de cases de stationnement, par exemple :
 - à l'intérieur d'une certaine distance d'un service de transport en commun à haut niveau de fréquence;
 - à proximité d'un stationnement public;
 - lors de la conclusion d'une entente relative à un stationnement commun ou partagé.

Usages temporaires, complémentaires et conditionnels

La LAU permet à une municipalité de régir, par le zonage, les usages temporaires (p. ex., l'implantation d'un chapiteau de cirque, l'installation d'abris d'auto) et les usages accessoires ou complémentaires (p. ex., l'exploitation d'une fourrière par un établissement vétérinaire).

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.

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 observe son devoir d'agir avec équité en tenant compte des contraintes que la réalisation du projet peut avoir sur l'environnement du quartier. Il est également possible de recourir au [règlement sur les PPCMOI](#) pour encadrer le développement urbain au cas par cas sans procéder à du zonage parcellaire.

Le zonage différé consiste à placer un territoire « sous réserve » en n'y autorisant 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. Une municipalité qui souhaite faire du zonage différé peut également recourir au [Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble](#), ce qui lui permet d'exiger un tel plan et de fixer des critères pour l'accepter.

Limites du règlement de zonage

Certaines balises sont imposées au règlement de zonage par les règles de droit administratif, la jurisprudence et d'autres lois. 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 un usage 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 de la MRC). 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. 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). La LAU prévoit toutefois certaines exceptions à cette règle générale, puisqu'elle permet à une municipalité d'autoriser, dans certaines résidences, l'ajout d'un logement supplémentaire destiné à être occupé seulement par des personnes ayant un lien de parenté avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal. Elle permet également de prescrire par zone, lorsque

l'exploitation d'une entreprise est permise à l'intérieur des résidences, le nombre maximal de personnes habitant ailleurs que dans une résidence qui peuvent travailler dans celle-ci en raison de l'exploitation de cette entreprise. En outre, en vertu de la Loi sur la Régie du logement, une municipalité peut [interdire la transformation des immeubles locatifs en copropriété divisée](#), communément appelée *condominium*.

- **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 de la Lutte contre les changements climatiques;
- **déroger aux libertés et aux droits fondamentaux** inscrits dans les chartes canadiennes et québécoises;
- **empiéter sur un domaine fédéral**
- **être rétroactif**. Les usages et les constructions qui deviennent non conformes en raison de l'introduction de nouvelles normes en matière de zonage peuvent bénéficier de [droits acquis](#). La LAU prévoit toutefois une exception à cette règle générale en matière d'affichage. En effet, un règlement de zonage peut régir les affiches, les panneaux-réclames et les enseignes déjà installés.

Droit de propriété et 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, au Québec, la Charte des droits et libertés de la personne prévoit qu'une loi peut faire obstacle « à la jouissance paisible et à la libre disposition des biens ».

Une municipalité, dans l'exercice de son pouvoir de zoner, 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. Les tribunaux ont reconnu que le zonage peut, lorsque le conseil municipal agit de bonne foi et que l'intérêt collectif le justifie, avoir pour effet de confisquer une partie de la valeur d'un bien foncier, et ce, sans indemnité.

Dérogations à la réglementation de zonage

Dérogação mineure : La [dérogation mineure](#) est une procédure d'exception établie par règlement en vertu duquel le conseil peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés, lesquels ne satisfont pas à toutes les

dispositions du règlement de zonage ou de lotissement.

Projet particulier : Le [règlement sur les PPCMOI](#) vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou à l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité.

Services de garde à l'enfance : Le conseil d'une municipalité peut, par règlement, malgré toute réglementation de zonage et aux conditions qu'il impose, permettre la délivrance de permis pour l'utilisation de terrains ou la construction, la modification ou l'occupation de bâtiments aux fins d'établissement de centres de la petite enfance ou de garderies. Cette disposition peut par exemple être introduite dans le règlement de zonage ou le règlement sur les permis et les certificats.

Par ailleurs, aucun règlement municipal adopté en vertu d'une loi générale ou spéciale ne peut avoir pour effet d'empêcher :

- l'instauration ou le maintien d'un service de garde en milieu familial pour le seul motif qu'il s'agit d'un service de garde en milieu familial;
- le maintien d'une garderie tenue par une personne qui est titulaire d'un permis permettant d'exploiter un centre d'accueil appartenant à la classe de centres de garderie délivré par le ministre de la Santé et des Services sociaux avant le 29 novembre 1979;
- le maintien d'un centre de la petite enfance tenu par une personne qui est titulaire d'un permis de garderie délivré par l'Office des services de garde à l'enfance avant le 1^{er} septembre 1997.

Ressources intermédiaires et familiales : Un permis ou un certificat municipal ne peut être refusé et une poursuite en vertu d'un règlement ne peut être intentée pour le seul motif qu'une construction ou un local d'habitation est destiné à être occupé en tout ou en partie par une ressource intermédiaire ou familiale.

En vertu de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*, on entend par « ressource intermédiaire » toute ressource rattachée à un établissement public de santé qui, afin de maintenir ou d'intégrer un usager à la communauté, lui offre par l'entremise de cette ressource, des services d'hébergement et de soutien ou d'assistance en fonction de ses besoins. Les ressources de type familial sont composées quant à elles de familles d'accueil et de résidences d'accueil.

- Une « famille d'accueil » fait référence à une ou deux personnes qui accueillent chez elles au maximum neuf enfants en difficulté qui leur sont confiés par un établissement public afin de répondre à leurs besoins et de leur offrir des conditions de vie favorisant une relation de type parental dans un contexte familial.
- Une « résidence d'accueil » fait référence à une ou deux personnes qui accueillent chez elles au maximum neuf adultes ou personnes âgées qui leur sont confiés par un établissement public afin de répondre à leurs besoins et de leur offrir des conditions de vie se rapprochant le plus possible de celles d'un milieu naturel.

Les activités et les services offerts par une ressource de type familial sont réputés ne pas constituer l'exploitation d'un commerce ou d'un moyen de profit.

Modification et remplacement du règlement de zonage

Tout projet de modification ou de remplacement du règlement de zonage doit faire l'objet d'une [consultation publique](#). Le règlement doit aussi être soumis à la municipalité régionale de comté (MRC) pour approbation de la conformité au schéma d'aménagement et de développement.

Certains [objets du règlement de zonage \(PDF 83 Ko\)](#) lorsqu'ils sont modifiés, sont susceptibles d'être approuvés par les personnes habiles à voter. Toutefois, les modifications au règlement de zonage visant à permettre la réalisation d'un projet d'équipement collectif de propriété publique, relatif au secteur de la santé, de l'éducation, de la culture ou des sports et des loisirs, d'un projet d'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement ou d'un projet de cimetière ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.

De plus, lorsqu'une municipalité adopte une politique de participation publique conforme au [Règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme](#), aucun règlement d'urbanisme n'est susceptible d'approbation référendaire.

Lorsqu'elle révisé son plan d'urbanisme, une municipalité peut procéder au remplacement de son règlement de zonage et de son règlement de lotissement. Le projet de règlement de remplacement fait alors l'objet d'une approbation en bloc par toutes les personnes habiles à voter de la municipalité, à moins que la municipalité ait adopté une politique de participation publique conforme au Règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme.

La municipalité doit adopter son règlement de remplacement le même jour qu'elle adopte le règlement de révision du plan d'urbanisme. Afin de faciliter la gestion du processus de remplacement, une municipalité peut réadopter, sans modification, un règlement qui a reçu l'approbation des personnes habiles à voter.

Une municipalité exerçant certaines compétences de MRC qui a en vigueur un « schéma-plan » peut, lorsqu'elle révisé celui-ci, procéder au remplacement de son règlement de zonage et de son règlement de lotissement.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) , (chapitre A-19.1), articles 113 et 114.
- [Loi sur les compétences municipales](#) , (chapitre C-47.1), article 6.
- [Loi sur la Régie du logement](#) , (chapitre R-8.1), articles 54.13 et 54.14 (conversion d'un immeuble locatif en copropriété divisé).

- [Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance](#) (chapitre S-4.1.1), article 134.
- [Loi sur les services de santé et services sociaux](#) (chapitre S-4.2), articles 301 à 314.
- Bureau de normalisation du Québec (2013). [Lutte aux îlots de chaleur urbains - Aménagement des aires de stationnement - Guide à l'intention des concepteurs](#), Norme BNQ 3019-190/2013, 104 p.
- BOUCHER, Isabelle (2013). « [L'urbanisme pour apprivoiser l'hiver](#) », *Urbanité*, printemps 2013, p. 45 à 47.
- BOUCHER, Isabelle (2012). [La réglementation municipale, un outil pour des stationnements verts](#), *Urbanité*, été 2012, p. 37 à 39.
- BLAIS, Pierre, Isabelle BOUCHER et Alain CARON (2012). [L'urbanisme durable : Enjeux, pratiques et outils d'intervention](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll.
- FONTAINE, Nicolas (2013) « [Une réglementation basée sur les formes urbaines](#) », *Urbanité*, été 2013, p. 46 à 49.
- Saint-Amour, Jean-Pierre et Marc-André LeChasseur, *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée*. Éditions Yvon Blais.
- Saint-Amour, Jean-Pierre. *Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec*. Éditions Yvon Blais, 2006.
- LeChasseur, Marc-André. *Zonage et urbanisme en droit canadien*. Wilson et Lafleur, 2016.
- 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

- [Règlements sur l'urbanisme harmonisés de la Ville de Québec](#)
- [Le zonage municipal : un outil contribuant à créer un environnement bâti favorable aux saines habitudes alimentaires, Institut de santé publique du Québec](#)

- [La zone-école et l'alimentation : des pistes d'action pour le monde municipal](#) , guide réalisé par l'Association pour la santé publique du Québec
- [Réglementations ciel étoilé](#) 
- [L'art de densifier](#) , Urbanité, Dossier, hiver 2012.
- [Milieux accessibles](#) , Urbanité, Dossier, printemps 2012.

Usages

L'usage réfère à l'utilisation qui est faite d'un immeuble, à sa destination, à sa vocation (p. ex. résidentielle, commerciale, industrielle ou institutionnelle).

Un usage complémentaire est un usage qui est généralement relié à l'usage principal et qui contribue à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de ce dernier. Par ailleurs, un usage secondaire est un usage différent de l'usage principal, mais que l'on peut exercer, tout comme l'usage complémentaire dans un bâtiment principal ou accessoire ou secondaire sur le terrain.

Les municipalités ont avantage à prévoir une classification d'usages pouvant se subdiviser en plusieurs catégories de façon à être plus sélectives dans le choix des usages autorisés et prohibés par zone. L'adjonction de critères objectifs dans chaque catégorie peut faciliter la classification d'un usage non prévu.

Une énumération limitative des constructions et des usages permis signifie que toutes les constructions et tous les usages non énumérés sont implicitement prohibés.

Il est essentiel de porter une attention particulière au découpage des zones afin de respecter le plus possible l'homogénéité du milieu.

Exploitation d'une entreprise

Conformément au sens du droit commun (article 1525 du Code civil du Québec), l'exploitation d'une entreprise est : « L'exercice, par une ou plusieurs personnes, d'une activité économique organisée, qu'elle soit ou non à caractère commercial, consistant dans la production ou la réalisation de biens, leur administration ou leur aliénation, ou dans la prestation de services. »

Logement intergénérationnel

Pour toute zone où les seuls bâtiments partiellement ou totalement résidentiels permis sont ceux qui comportent un nombre précis de logements, ci-après qualifiés de « principaux », un règlement de zonage peut :

- prévoir que peut être aménagé, dans un tel bâtiment et à raison de un par logement principal, un logement supplémentaire destiné à être occupé par des personnes appartenant à une catégorie établie en vertu du présent paragraphe;
- prévoir que seules de telles personnes, leur conjoint et les personnes qui sont à leur charge, outre le propriétaire ou l'occupant du logement principal, peuvent occuper le logement supplémentaire;
- établir des catégories parmi les bâtiments visés au présent paragraphe ou parmi les personnes qui ont, ou ont eu, un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal;
- prévoir que le droit d'aménager un logement supplémentaire s'applique à l'égard d'une ou de plus d'une catégorie de bâtiments; prévoir les conditions auxquelles est soumis l'aménagement ou l'occupation du logement supplémentaire, lesquelles peuvent varier d'une catégorie de bâtiments à l'autre

Contingentement des usages similaires ou identiques dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Le contingentement vise à prévoir, par zone, le nombre maximal d'endroits destinés à des usages identiques ou similaires, y compris 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 ces usages.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Lorsqu'ils sont concentrés dans un même secteur ou sur une même partie de rue, certains usages peuvent produire un niveau de nuisances considéré comme inacceptable par les résidents voisins, notamment à cause de leur nature, du fort achalandage ou des heures d'ouverture.

À titre d'exemple, une municipalité locale peut utiliser ce pouvoir pour éviter une trop forte concentration d'établissements commerciaux semblables dans une même partie de territoire, voire dans un même immeuble, dans le but d'assurer le maintien de la vocation résidentielle ou la quiétude des milieux résidentiels adjacents. Il peut s'agir de débits de boissons alcooliques, de salles de jeux, de stations-service, d'établissements à caractère érotique, de tables champêtres, de gîtes touristiques, etc.

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve au paragraphe 4.1^o du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Ce pouvoir ne restreint aucunement la portée des autres paragraphes du deuxième alinéa de l'article 113.

Les règles de contingentement doivent être introduites dans le règlement de zonage ou le cas échéant, dans un règlement de contrôle intérimaire. Elles peuvent varier par zone ou par groupe de zones contiguës et peuvent s'appliquer à des usages similaires ou identiques autorisés dans la zone.

Par exemple, dans une zone commerciale au centre d'un quartier résidentiel où certaines catégories d'usages commerciaux et résidentiels sont autorisées, le règlement de zonage pourrait prévoir, pour favoriser une mixité des usages, qu'il y ait un nombre maximal de restaurants dans la zone en question.

Dans une autre zone où est autorisé l'usage « vente de carburant », le règlement de zonage pourrait prévoir qu'un poste d'essence doit être situé à une distance de 50 mètres d'un terrain occupé par un autre point de vente de carburant.

Ainsi, à partir du moment où les panneaux-réclames sont des usages autorisés dans une zone, il serait envisageable d'imposer une distance de 500 mètres entre chacun.

Enfin, dans un quartier formé d'un tissu urbain mixte et de plusieurs zones résidentielles et commerciales contiguës une municipalité qui souhaiterait favoriser la quiétude des secteurs résidentiels existants, pourrait établir un contrôle des usages identiques ou similaires à l'égard de ce « quartier » (p. ex., gîtes touristiques, bars) en regroupant, aux fins de sa réglementation, des zones contiguës comprises dans ce quartier.

Dans la mesure où l'application du contingentement devient inévitablement source de mécontentement de la part de requérants qui se voient refuser un permis alors qu'un même usage a été autorisé à proximité, il importe d'explicitier la méthodologie et de faire reposer le choix des usages à contingenter sur des critères et des objectifs précis intégrés, notamment, dans le plan d'urbanisme.

Enfin, l'application du contingentement implique des vérifications supplémentaires et un suivi régulier de la part du fonctionnaire responsable de la délivrance des permis et des certificats. Par exemple, dans le cas où la municipalité a décidé de contingenter par la distance, le fonctionnaire doit identifier les usages visés et établir le périmètre de contingentement.

Le contingentement des usages porcins

En principe, une municipalité ne peut pas contingenter, en zone agricole, les activités agricoles

au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Le contingentement des élevages porcins est toutefois expressément autorisé.

Dans ce cas, cet outil doit être utilisé en tenant compte des objectifs que la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* imposent à la MRC en matière d'aménagement de la zone agricole. Rappelons qu'à l'endroit de la zone agricole comprise dans son territoire, la MRC doit favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles et la coexistence harmonieuse des usages agricoles et non agricoles.

Le contingentement des élevages porcins constitue un outil qui peut permettre de concilier ces deux objectifs. Il peut favoriser une insertion raisonnée d'établissements d'élevage porcin dans certaines parties du territoire en agissant, par exemple, sur la densité des établissements d'élevage porcin à proximité des lieux pouvant présenter des enjeux de cohabitation avec les usages agricoles.

Une municipalité peut continger les élevages porcins dans la seule mesure où un schéma d'aménagement et de développement modifié ou révisé conforme aux orientations gouvernementales relatives à la protection du territoire et des activités agricoles de 2001 et de 2005 est en vigueur sur le territoire de la MRC. Une MRC peut aussi recourir au contingentement par l'entremise d'un règlement de contrôle intérimaire (RCI).

Dans son schéma, la MRC doit prévoir à l'intention des municipalités un encadrement approprié du contingentement, lequel doit être conciliable avec l'objectif de favoriser le développement des activités et des entreprises agricoles ainsi que la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles sur le territoire en question.

La MRC devrait évaluer l'effet de la mesure de contingentement qu'elle envisage à la lumière de ces objectifs. Pour ce faire, elle peut par exemple estimer le nombre d'établissements porcins qui pourraient réellement s'ajouter dans le territoire visé par la mesure de contingentement considérée, en fonction du nombre actuel d'élevages et de leur capacité de production. Elle peut également tenir compte des autres mesures en vigueur sur son territoire qui sont susceptibles d'affecter ce type de production (p. ex. : distances séparatrices pour les odeurs, étendue de la zone agricole permanente, application du Règlement sur les exploitations agricoles, disponibilité de champs pouvant recevoir le lisier, etc.). À la lumière de cette évaluation, il sera possible d'estimer, au moins de manière approximative, si le contingentement envisagé est approprié pour concilier le développement des activités agricoles en zone agricole et la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles.

Consultation publique et approbation référendaire

Le règlement de zonage introduisant les règles de contingentement doit être soumis à la consultation publique et est susceptible d'approbation référendaire. Il doit aussi être soumis à la MRC pour approbation de sa conformité aux objectifs du schéma.

L'article 130 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prescrit le cadre applicable à l'égard

d'un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Le fait que le règlement introduisant les règles de contingentement puisse être pris à l'égard d'une zone ou d'un groupe de zones contiguës a des conséquences sur le mécanisme applicable à une demande de participation à un référendum. Ainsi, la demande relative à une disposition prise à l'égard :

- d'une zone peut être signée par toute personne intéressée d'une zone à laquelle la disposition s'applique et de toute zone contiguë à celle-ci, et vise à ce que le règlement soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle le règlement s'applique ainsi que de celles de toute zone contiguë d'où provient une demande;
- d'un groupe de zones contiguës pourra être signée par toute personne intéressée de toute zone comprise dans le « groupe de zones contiguës » que définit la disposition réglementaire et vise à ce que le règlement soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de l'ensemble des zones concernées.

Lorsqu'une municipalité a adopté une [politique de participation publique](#)  conforme au Règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme, aucun règlement d'urbanisme n'est toutefois susceptible d'approbation référendaire.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) , (chapitre A-19.1), article 113, deuxième alinéa, paragraphe 4.1°, et articles 123 et 137.2.
- [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#) , (chapitre 37, 2002), article 291 (dispositions transitoires et finales).
- [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#) , (2004, chapitre 20), article 237.

Affichage dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Le pouvoir de réglementer l'affichage attribué aux municipalités leur permet de régir, par zone, la construction, l'installation, le maintien, la modification et l'entretien de toute affiche, enseigne ou panneau- réclame déjà érigé ou qui le sera à l'avenir.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Lorsque, dans une municipalité, on souhaite intervenir pour améliorer le cadre de vie, pour rehausser le paysage urbain, l'affichage s'impose rapidement comme un élément clé. Sous toutes ses formes, l'affichage constitue une présence de premier plan dans l'environnement visuel du citoyen, que ce soit en milieu urbain ou rural, au cœur de lieux quotidiens ou de paysages remarquables.

Cet affichage omniprésent peut altérer un paysage, encombrer un boulevard, abîmer un centre-ville et ternir l'image de marque d'une municipalité. En contrepartie, les effets d'une réglementation peuvent être évidents et rapides.

Une intervention sur l'affichage constitue un apport indispensable à toute volonté de planification ou d'amélioration du cadre de vie. En réalité, une municipalité peut intervenir en matière d'affichage pour assurer une meilleure intégration architecturale, respecter la vocation des secteurs ou préserver la qualité du milieu de vie résidentiel.

Des éléments d'affichage bien conçus peuvent rehausser le caractère d'une façade commerciale et participent à l'animation d'une rue. Par exemple, les dernières années ont vu grandir l'intérêt pour la revitalisation des centres-villes et des cœurs de village où la fonction commerciale et l'affichage sont très présents. Peut-on imaginer transformer ces lieux sans se préoccuper de l'affichage? à quoi servirait-il de planter des arbres, de refaire les passages piétonniers, d'installer des lampadaires et du mobilier urbains, de rénover les façades tout en

laissant en place un affichage qui, au cours des années, a envahi et altéré l'architecture et les espaces publics?

L'utilité d'une intervention sur l'affichage permet de concourir à l'attrait des lieux non seulement par un meilleur contrôle des enseignes et des panneaux-réclames, mais aussi par l'implantation d'une signalisation contribuant à la connaissance et à la mise en valeur de ces attraits. Par exemple, contrôler la prolifération des enseignes le long des corridors touristiques peut signifier une planification originale des éléments utilisés pour orienter les passants vers différentes destinations et pour identifier les services et les commerces de proximité.

En définitive, un affichage conçu selon les caractéristiques des aménagements et des constructions contribue à l'unité et à la cohérence des lieux, à une heureuse intégration au bâtiment à l'architecture, à la perception d'une valeur d'ensemble et témoigne de la préoccupation de la municipalité à l'égard du cadre de vie de ses citoyens.

Caractéristiques

Le principal pouvoir habilitant en cette matière se trouve à l'article 113, paragraphe 14, deuxième alinéa de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le pouvoir de réglementer l'affichage attribué aux municipalités permet principalement de définir le type d'affichage (enseignes commerciales, enseignes publicitaires, etc.) et de prévoir des dispositions appropriées pour chaque catégorie : emplacement et type d'enseigne (en saillie, à plat, sur le sol, panneau publicitaire, module publicitaire), hauteur, superficie, entretien, nombre, etc.

Le pouvoir de réglementer l'affichage concerne toutes les formes d'affichage, qu'il s'agisse de l'installation d'une banderole, de la fixation d'une affiche en papier, de la mise en place d'une affiche en plastique sur un immeuble ou d'une enseigne assimilable à une construction autonome.

Les dispositions concernant l'affichage doivent être établies par zone. Par ailleurs, si l'on considère les panneaux- réclames comme des usages, il est envisageable de les autoriser ou de les prohiber dans certaines zones.

Le pouvoir de réglementation porte sur des aspects liés à la construction, à l'installation, au maintien, à la modification et à l'entretien des affiches et des enseignes; il ne peut donc porter sur le contenu du message : langue, langage, opinion, etc. à titre d'exemple, on pourrait interdire d'installer une enseigne sur un toit, devant une fenêtre ou une porte, bloquant ou masquant une galerie, un balcon, un escalier ou une clôture. Une telle réglementation ne porterait pas atteinte à la liberté d'expression puisqu'elle ne vise ni l'objet ni la forme de l'expression.

L'affichage, qu'il soit public, commercial ou politique, représente une forme d'expression protégée par les chartes, de sorte que les dispositions limitatives réglementaires doivent tenir compte des prescriptions des chartes canadienne et québécoise. On ne porte pas atteinte à la

liberté d'expression en régissant l'installation d'affiches ou d'enseignes dans les limites normales de sécurité, d'esthétique et de qualité de vie.

Toutefois, la loi ne permet pas de réglementer la publicité portée sur un véhicule, sauf s'il s'agit d'un support publicitaire en bordure d'une route, ni la publicité à l'intérieur d'un local, sauf si on utilise ce moyen pour contourner les dispositions applicables à l'affichage extérieur.

Le législateur donne aux municipalités le pouvoir de ne pas reconnaître de [droits acquis](#) concernant une enseigne ou un panneau- réclame déjà érigé et qui dérogera à la réglementation en vigueur. Par conséquent, la réglementation peut obliger un propriétaire à rendre un affichage conforme aux dispositions d'un nouveau [règlement de zonage](#) modifiant les normes antérieures dans des délais raisonnables.

La question de l'affichage est dominée par des préoccupations esthétiques compte tenu de ses répercussions visuelles et de son influence sur la beauté des lieux et des paysages, plus précisément, lorsqu'il s'agit d'harmoniser les panneaux et les enseignes avec les caractéristiques d'une architecture, d'une rue ou d'un quartier. Deux outils réglementaires permettent d'intervenir de façon plus discrétionnaire et donnent plus de latitude pour l'évaluation des projets au cas par cas : la constitution d'un site du patrimoine et le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

- La citation d'un bien patrimonial (immeuble ou site patrimonial) permet d'imposer pour l'affichage des conditions visant à une meilleure conservation du site. En général, ces conditions prennent appui sur le caractère propre de l'architecture, des aménagements et du paysage constituant le site et permettant de guider le requérant pour que son projet d'affichage soit conforme à l'esprit des lieux. Le comité consultatif, au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ou le conseil local du patrimoine créé pour l'application de ce pouvoir particulier, est alors chargé d'analyser les demandes d'affichage, d'évaluer les propositions et de faire une recommandation au conseil municipal.
- Le règlement sur les [plans d'implantation et d'intégration architecturale](#) (PIIA) implique aussi la création d'un comité consultatif et un pouvoir discrétionnaire est également conféré aux élus. Cependant, sa spécificité permet à une municipalité d'étendre ses préoccupations pour un affichage de qualité à tout lieu ou tout bâtiment qu'elle juge d'intérêt, et cela sans qu'il soit nécessaire d'appliquer la réglementation en fonction d'une zone. Une telle réglementation donne l'occasion de mettre en place une série d'objectifs et de critères qui permettent de prendre en compte toutes les caractéristiques de ces lieux et bâtiments et d'en tirer des éléments indicatifs pour la conception des panneaux et des enseignes.

Cette approche vise essentiellement une meilleure qualité des constructions et des aménagements, y compris de l'affichage; elle permet une meilleure intégration des composantes d'un projet. L'avantage d'utiliser l'approche PIIA pour réglementer l'affichage est qu'elle incite les officiers et les élus municipaux à discuter du projet envisagé avec le requérant ou le promoteur afin de trouver des solutions qui conviennent à toutes les parties.

Publicité le long des routes

Les municipalités doivent tenir compte des pouvoirs supplémentaires rattachés à certaines dispositions du Code de la sécurité routière et de la *Loi sur la publicité le long des routes*.

La *Loi sur la publicité le long des routes* édicte, par exemple :

Que toute publicité commerciale, visible de la route, est interdite à moins de 300 mètres de la route dans une zone scolaire, dans une zone de passage pour écoliers, dans une zone de passage pour piétons, dans une zone de passage pour enfants près d'un terrain de jeu, dans une zone de passage étroit, dans une courbe où la signalisation routière indique une vitesse réduite.

Que nul ne peut placer ou faire placer une publicité commerciale à moins de 300 mètres d'une route, d'une halte routière ou d'un belvédère, visible de ces endroits, sans avoir obtenu un permis délivré par le ou la ministre des Transports et de la Mobilité durable, sauf si elle concerne la cueillette ou la vente de produits agricoles, la vente ou la location de tout un immeuble ou d'une partie de celui-ci.

Que la publicité non commerciale, visible d'une route, d'une halte routière ou d'un belvédère, n'est permise à moins de 300 mètres de ces endroits que dans les cas et aux conditions qui suivent :

- lorsqu'elle concerne une fête populaire ou un événement sportif, culturel, religieux ou patriotique. Cette publicité doit être enlevée dans les 15 jours qui suivent l'événement. En outre, sur le territoire d'une municipalité locale, au plus deux publicités concernant un même événement mentionné ci-dessus peuvent être placées le long d'une même route;
- lorsqu'elle concerne une élection, un référendum ou tout événement spécial désigné par le gouvernement. Cette publicité doit être enlevée dans les 15 jours qui suivent l'événement;
- lorsqu'elle ne contient
 - que l'emblème, le sigle ou la dénomination sociale de l'église, de l'association religieuse ou charitable, du club social ou de la chambre de commerce qui l'a placée;
 - qu'une interdiction ou un avertissement relatif à l'exercice d'une activité sur les lieux où elle est placée;
 - que le nom du résidant du lieu où elle est placée ou une inscription sur une boîte aux lettres ou à journaux;
- lorsqu'elle concerne la protection de l'environnement, des forêts et des faunes terrestre et aquatique;
- lorsque, placée à l'intersection d'une route et d'un chemin privé, elle annonce une entreprise ou une résidence éloignée de la route et accessible par ce chemin.

La *Loi sur la publicité le long des routes* ne s'applique pas au territoire d'une communauté métropolitaine, d'une municipalité régie par la *Loi sur les cités et villes* ou d'une réserve indienne,

c'est la *Loi interdisant l'affichage publicitaire le long de certaines voies de circulation* qu'il faut alors consulter.

Par ailleurs, le Code de la sécurité routière permet à une municipalité d'enlever toute signalisation qui n'est pas d'elle, à l'exclusion évidemment de celle qui a été installée par le ministère des Transports et de la Mobilité durable.

Élection ou consultation populaire

Enfin, aucun règlement concernant les affiches, les panneaux- réclames ou les enseignes adopté en vertu du paragraphe 14, deuxième alinéa de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ou de toute autre loi générale ou spéciale ne peut s'appliquer pour prohiber ou restreindre l'usage d'affiches, de panneaux- réclames ou d'enseignes se rapportant à une élection ou à une consultation populaire tenue en vertu d'une loi de la législature.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) , (chapitre A-19.1), article 113 (14^o) et cinquième alinéa.
- [Code de la sécurité routière](#) , (chapitre C-24.2), articles 289, 301 et 302.
- [Loi sur la publicité le long des routes](#) , (chapitre P-44), articles 1 et suivants.
- [Loi interdisant l'affichage publicitaire le long de certaines voies de circulation](#) , (chapitre A-7.0001), articles 1 et suivants.
- [Loi sur le patrimoine culturel](#) , (chapitre P-9.002) articles 127 à 147 (citation de biens patrimoniaux) 152 à 160 (conseil local du patrimoine)
- Saint-Amour, Jean-Pierre et Marc-André LeChasseur, *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée*, Les éditions Yvon Blais.
- Ministère des Affaires municipales, *Paysage, rue, architecture... et affichage*, collection « Aménagement et urbanisme », Les Publications du Québec, 1991.
- [Règlement sur la signalisation routière](#) , A.M. 1989 (1989), (1991), (1992).

Plantation et abattage des arbres dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Une municipalité ou une MRC peut régir ou restreindre 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.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Plusieurs enjeux peuvent être pris en considération dans une réglementation municipale sur la plantation et l'abattage d'arbres, notamment la protection des boisés de ferme, le déboisement des érablières, la protection des paysages, le déboisement à des fins d'utilité publique et les coupes forestières abusives.

Pour assurer la pérennité du milieu forestier, les autorités municipales voudront intervenir par exemple pour :

- reconnaître le rôle structurant de la forêt en tant que composante du milieu indispensable au maintien de l'équilibre écologique, social et économique;
- assurer la protection des boisés en tant qu'élément essentiel au soutien et à l'épanouissement de la communauté et des activités sur leur territoire;
- régir les coupes abusives et assurer à long terme la disponibilité d'une ressource de qualité et diversifiée en évitant une surexploitation;
- protéger le caractère et l'authenticité du milieu rural en tant qu'apport important à la richesse et à la diversité du territoire;
- réduire la pression sur les milieux forestiers en canalisant les besoins en nouvelles superficies agricoles vers les espaces en friche;
- maintenir le couvert forestier aux endroits stratégiques, notamment en bordure des routes afin d'éviter la formation de couloirs de vent.

Une réglementation sur la plantation et l'abattage d'arbres peut avoir pour objet de favoriser la reconnaissance du patrimoine forestier et l'aménagement durable de la forêt afin de répondre aux besoins économiques, écologiques et sociaux des générations actuelles et futures, tout en tenant compte des autres possibilités d'utilisation du territoire.

Caractéristiques

Les dispositions pertinentes se trouvent à l'article 79.1 et au paragraphe 12.1° du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Lorsqu'on parle de d'aménagement forestier durable, on se réfère aux critères généraux définis dans la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier*. Plus particulièrement, on retient que l'aménagement durable des forêts contribue :

- à la conservation de la diversité biologique,
- au maintien et à l'amélioration de l'état et de la productivité des écosystèmes forestiers,
- à la conservation des sols et de l'eau,
- au maintien de l'apport des écosystèmes forestiers aux grands cycles écologiques,
- au maintien des avantages socioéconomiques multiples que les forêts procurent à la société,
- à la considération, dans les choix de développement, des valeurs et des besoins exprimés par les populations concernées.

À l'échelle locale

Une municipalité peut, par son [règlement de zonage](#), régir ou restreindre 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. Le règlement peut établir des règles qui varient selon les parties de territoire qu'il détermine.

Une municipalité peut également régir ou restreindre, par zone, la plantation et l'abattage afin de protéger la foresterie urbaine.

À l'échelle régionale

Le schéma d'aménagement et de développement permet à une MRC de déterminer des grandes orientations et des objectifs en matière d'aménagement et de développement du territoire visant plus précisément la protection et la mise en valeur de la forêt privée au sens de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier et de la stratégie d'aménagement durable des forêts* élaborée par le ou la ministre des Ressources naturelles et des Forêts en vertu de cette loi.

Dans une perspective de maintien du couvert forestier, le document complémentaire qui doit accompagner le schéma d'aménagement et de développement permet d'établir des règles obligeant les municipalités à intervenir en matière d'abattage d'arbres, de protection du milieu riverain, de protection des paysages ou autres.

De plus, la loi confère à une MRC le pouvoir d'adopter un règlement pour régir ou restreindre, sur une partie ou sur la totalité de son territoire, 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.

Une MRC qui souhaite adopter un tel règlement doit procéder de la façon suivante avant que ce règlement puisse entrer en vigueur :

1. adoption d'un projet du règlement;
2. transmission de ce projet à toutes les municipalités locales dont le territoire est visé par le projet de règlement;
3. possibilité pour ces municipalités locales de transmettre leurs commentaires dans un délai de 45 jours;
4. tenue d'au moins une assemblée publique de consultation après l'émission de l'avis de convocation de 15 jours;
5. adoption du règlement;
6. possibilité pour une personne habile à voter de demander à la Commission municipale du Québec son avis sur la conformité du règlement aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire; la commission a cette compétence si elle reçoit une demande d'au moins 5 personnes habiles à voter d'une municipalité;
7. entrée en vigueur du règlement si celui-ci est conforme ou réputé conforme;
8. adoption, en cas de non-conformité, d'un nouveau règlement qui remplace celui qui n'est pas conforme.

Une MRC peut, moyennant l'accord de la municipalité locale visée par le règlement, en confier la gestion (surveillance de l'application du règlement et délivrance des certificats d'autorisation) à un fonctionnaire de cette municipalité.

Lorsque 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 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 vidimée 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.

La MRC n'a pas à transmettre un tel règlement au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, pour examen de sa conformité aux orientations gouvernementales. Dès l'entrée en vigueur du règlement de la MRC, une municipalité locale dont le territoire est visé par le règlement perd le pouvoir qu'elle détenait jusque là en cette matière et toute disposition qu'elle avait adoptée cesse d'avoir effet.

Enfin, une municipalité locale ne peut exercer son droit de retrait lorsque la MRC décide d'exercer cette compétence. Seuls les représentants des municipalités dont le territoire est visé par le règlement peuvent participer aux délibérations et au vote du conseil de la MRC pour l'exercice des fonctions découlant du règlement et seules ces municipalités participent au paiement des dépenses découlant de cet exercice.

Amendes

Une infraction à une disposition réglementaire qui régit ou restreint l'abattage d'arbres est sanctionnée par une amende d'un montant minimal de 500\$ auquel s'ajoute :

1. dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à un hectare, un montant minimal de 100 \$ et maximal de 200 \$ par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence de 5 000 \$;
2. dans le cas d'un abattage sur une superficie d'un hectare ou plus, une amende d'un montant minimal de 5 000 \$ et maximal de 15 000 \$ par hectare complet déboisé auquel s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé conformément au paragraphe 1.

Ces montants sont doublés en cas de récidive.

Plan de protection et de mise en valeur de la forêt privée

Le plan de protection et de mise en valeur de la forêt privée (PPMV) est un document de planification que doit adopter toute agence régionale de mise en valeur des forêts privées et qui définit les orientations en cette matière sur son territoire.

L'agence régionale est une personne morale à but non lucratif. Elle est formée d'un conseil d'administration, qui est constitué de représentants des quatre groupes de partenaires nationaux soit des représentants : d'organismes regroupant des producteurs forestiers, de titulaires de permis d'exploitation d'usine de transformation du bois, du milieu municipal et du ou de la ministre responsable de l'application de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier*. L'agence a pour mandat d'orienter et de développer la mise en valeur des forêts privées dans une perspective de développement durable, en particulier par l'élaboration d'un PPMV et le soutien financier et technique à la protection ou à la mise en valeur.

Un PPMV comprend l'étude des aptitudes forestières du territoire de l'agence, ainsi que l'indication des objectifs de production et des méthodes de gestion préconisées, notamment celles permettant d'assurer la durabilité de l'approvisionnement en bois; cette partie du plan doit être approuvée par un ingénieur forestier.

Il permet de concilier les attentes des producteurs forestiers, des partenaires de l'agence et les réalités de l'économie régionale, et d'orienter les efforts de mise en valeur de la forêt privée, tout en appuyant la protection adéquate de toutes les ressources du milieu forestier, de manière à rencontrer les objectifs du plan métropolitain d'aménagement et de développement et du schéma d'aménagement et de développement en matière d'aménagement durable de la forêt privée au sens de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier*.

Tout avis selon lequel le plan ne respecte pas les objectifs du plan métropolitain ou du schéma doit être motivé et peut contenir les suggestions, selon le cas, de la communauté métropolitaine et de la MRC quant à la façon d'assurer ce respect. L'agence doit, dans les 90 jours qui suivent la réception de l'avis, modifier son PPMV afin d'assurer le respect des objectifs du plan métropolitain et du schéma.

Enfin, le PPMV doit être révisé aux cinq ans. Il doit être révisé aussi dans les 90 jours de l'entrée en vigueur d'un schéma d'aménagement et de développement révisé ou modifié applicable sur le territoire de l'agence. Question d'en assurer le suivi (monitoring), le PPMV comprend un programme quinquennal décrivant les activités de protection ou de mise en valeur favorisées par l'agence et les indicateurs retenus pour l'atteinte des objectifs poursuivis.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)  (chapitre A-19.1), articles 6 (paragraphe 8, premier alinéa, paragraphe 2, troisième alinéa), 8 (objectifs d'un schéma), 79.1 et suivants (la plantation ou l'abattage d'arbres), 113 (paragraphe 12 et 12.1 et quatrième alinéa) et 233.1 (amendes reliées à l'abattage).
- [Loi sur les forêts](#)  (chapitre F-4.1), disposition préliminaire et articles 124.1.1 (agences régionales de mise en valeur des forêts privées), 124.17 à 124.28 (PPMV).
- [Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier](#)  (chapitre A-18.1).
- Ministère des Ressources naturelles, Guide de protection du couvert forestier, juillet 1999.

À consulter aussi

-

[Le développement domiciliaire en milieu boisé Intervenir autrement pour mieux réussir, Ville de Québec](#) 

-

[Politique de l'arbre de la Ville de Montréal](#) 

-

[Politique de l'arbre de la Ville de Terrebonne](#) 

-

[Des arbres pour demain, Politique de foresterie urbaine Ville de Lévis](#) 

-

[Gros plans sur les forêts privées](#) 

-

[Les agences régionales de mise en valeur de la forêt privée](#) 

-

[Le plan de protection et de mise en valeur des forêts privées](#) 

-

[Plan de protection et de mise en valeur de la forêt privée de l'Estrie](#) 

-

[Plan de protection et de mise en valeur de la forêt privée de la Montérégie](#) 

-

Contrôle des activités en zone agricole dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Dans une zone agricole délimitée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, la MRC ou la communauté métropolitaine exerce ses pouvoirs en matière d'aménagement et d'urbanisme avec l'objectif de favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins d'activités agricoles. Elle doit également y favoriser la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles dans une perspective de développement durable. Une communauté métropolitaine intervient pour mettre en valeur les activités agricoles sur son territoire. Une municipalité peut rattacher certaines conditions à la délivrance du permis de construction requis pour certains projets d'élevage porcin afin d'en favoriser l'acceptabilité sociale.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

L'atteinte des objectifs de protection du territoire et des activités agricoles à travers le schéma d'aménagement et de développement révisé, et ultérieurement les règlements d'urbanisme des municipalités locales, vise à diminuer la pression exercée par les usages non agricoles sur la zone agricole et les entreprises qui y prennent place. Il s'agit également de favoriser la cohabitation harmonieuse entre, d'une part, les usages agricoles et non agricoles et, d'autre part, entre la zone agricole et les milieux urbanisés en établissant des distances séparatrices destinées à amenuiser l'effet des odeurs d'origine agricole. Le [document complémentaire](#) du schéma doit obligatoirement contenir des normes à cette fin.

Aux usages et constructions existants lors de l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire agricole* en 1978, se sont ajoutées la réalisation des [droits acquis](#) reconnus par cette loi ainsi que les autorisations et les exclusions accordées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec. Ceci a eu pour effet d'occasionner un accroissement des usages non agricoles dans la zone agricole.

Parallèlement, l'intensification de l'agriculture, la modification des pratiques agricoles et le développement accéléré de la production porcine, particulièrement entre 1990 et 2002, ont entraîné une recrudescence des problèmes de cohabitation non seulement entre les usages agricoles et non agricoles au sein de la zone agricole, mais également entre la zone agricole et les secteurs urbanisés.

À la faveur de cette situation, le gouvernement a engagé, en 1996, une révision majeure du régime de protection du territoire agricole. En vertu de ce nouveau régime et à l'égard de la zone agricole, la MRC ou la communauté métropolitaine exerce ses pouvoirs habilitants en matière d'aménagement et d'urbanisme de manière à favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins d'activités agricoles. Elle doit également prendre en considération l'objet de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* qui vise notamment à favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles en zone agricole. En 2001, des modifications ont été apportées à nouveau à ce régime. Elles visent notamment la reconnaissance d'un droit à l'accroissement du cheptel de certaines entreprises agricoles, l'exercice de certains pouvoirs par les MRC ainsi que la suspension de certains pouvoirs de zonage des municipalités.

Enfin, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* a été modifiée à l'automne 2004 pour y ajouter une section consacrée aux élevages porcins. Cet ajout s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'action gouvernemental visant à donner suite au rapport du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement consacré au développement durable de la production porcine au Québec. Cette modification comporte trois mesures clés, à savoir :

- l'instauration d'un mécanisme d'information et de consultation publique obligatoire à l'échelle locale préalable à la réalisation de certains projets d'élevage porcin;
- la possibilité, pour la municipalité, de rattacher certaines conditions à la délivrance du permis de construction requis pour ces projets d'élevage afin d'en favoriser l'acceptabilité sociale;
- la possibilité pour le milieu municipal de contingenter les élevages porcins en zone agricole.

Caractéristiques

Les dispositions pertinentes se trouvent dans la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le cadre législatif et les politiques gouvernementales mis en place pour favoriser l'application du régime de protection du territoire et des activités agricoles attribuent une place prépondérante à la MRC. Celle-ci se traduit par la suspension temporaire de certains pouvoirs réglementaires des municipalités, par la possibilité pour la MRC d'adopter un règlement de contrôle intérimaire (RCI) visant l'aménagement de la zone agricole, par le contenu obligatoire du schéma d'aménagement et de développement ainsi que par la responsabilité déterminante de la MRC de cette zone conformément aux orientations gouvernementales relatives à la protection du territoire et des activités agricoles.

Suspension de certains pouvoirs de zonage des municipalités

Une municipalité dont le territoire est compris dans celui d'une MRC et dont le schéma d'aménagement et de développement n'a pas été modifié ou révisé pour tenir compte des orientations gouvernementales relatives à la protection du territoire et des activités agricoles de 2001 ou de 2005 ne peut adopter de normes applicables en zone agricole découlant de l'exercice des pouvoirs prévus aux quatre paragraphes de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* tant qu'un règlement de contrôle intérimaire (RCI) comportant de telles normes n'est pas en vigueur dans cette MRC :

- paragraphe 3°, usages autorisés ou prohibés, densité d'occupation du sol;
- paragraphe 4°, espacement entre les constructions et usages différents;
- paragraphe 4.1°, contingentement des élevages porcins;
- paragraphe 5°, normes d'implantation.

Adoption par la communauté métropolitaine ou la MRC d'un RCI visant la zone agricole

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

Consultez la [fiche sur les mesures de contrôle intérimaire](#).

Contenu obligatoire du plan métropolitain et du schéma d'aménagement et de développement

Relativement à l'aménagement de la zone agricole, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* précise que le plan métropolitain d'aménagement et de développement, dans une perspective de développement durable, définit des orientations, des objectifs et des critères aux fins d'assurer la compétitivité et l'attractivité du territoire de la communauté métropolitaine, notamment en lien avec la mise en valeur des activités agricoles. À titre d'exemple, une

communauté métropolitaine pourrait souhaiter la mise en place d'une grappe bioalimentaire ainsi que la remise en culture des terres en friche et sous-utilisées. Le plan métropolitain peut également, en appui à ces orientations, objectifs et critères, délimiter toute partie de territoire et déterminer toute localisation et rendre obligatoire l'inclusion de tout élément qu'il précise dans le document complémentaire à un schéma applicable sur le territoire de la communauté métropolitaine.

De son côté, le schéma d'aménagement et de développement doit déterminer les orientations d'aménagement et les affectations du sol que la MRC estime appropriées. Ceci vise à assurer la compatibilité des normes d'aménagement et d'urbanisme avec l'objectif de favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles et, dans ce cadre, la coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles.

De plus, le document complémentaire du schéma d'une MRC dont le territoire comprend une zone agricole doit contenir ce qu'elle estime approprié pour permettre d'appliquer l'article 79.1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, c'est-à-dire avoir pour objectif de favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins d'activités agricoles et en tenant compte de l'objet de cette loi. Le document doit aussi contenir des paramètres pour la détermination des distances séparatrices visées au troisième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Orientations gouvernementales en matière de protection du territoire et des activités agricoles

Les orientations gouvernementales en matière de protection du territoire et des activités agricoles établissent les attentes du gouvernement en matière de planification de l'aménagement de la zone agricole. Ces attentes s'adressent aux MRC et aux communautés métropolitaines et couvrent divers aspects dont les principaux sont :

- la pérennité du territoire agricole et la priorité des activités agricoles en zone agricole par le contrôle de l'expansion des secteurs urbanisés et des usages non agricoles en zone agricole;
- la conservation des ressources et notamment la protection des rives du littoral et des plaines inondables, des boisés et des milieux sensibles de même que des captages d'eau potable;
- la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles par l'établissement de distances séparatrices relatives aux odeurs de même que par le contrôle des usages agricoles en zone agricole, dont les élevages à forte charge d'odeur, selon certaines modalités déterminées par ces orientations et qui encadrent le pouvoir de réglementation des municipalités à l'endroit des activités agricoles.

Ces orientations comprennent également des paramètres dont les MRC peuvent s'inspirer afin de déterminer les distances séparatrices à respecter entre les usages agricoles et non agricoles pour assurer leur cohabitation harmonieuse.

Le respect de ces orientations est déterminant pour permettre l'entrée en vigueur des documents de planification et de réglementation adoptés par les MRC ou les communautés métropolitaines.

Priorité des activités agricoles en zone agricole

En vertu des orientations gouvernementales relatives à la protection du territoire et des activités agricoles, le contrôle des usages non agricoles en zone agricole est une mesure déterminante pour y favoriser la priorité des activités agricoles. De manière à atteindre cet objectif, une MRC pourrait indiquer que seules les activités agricoles sont autorisées en zone agricole. Une autre approche, plus nuancée et permettant de prendre en considération les caractéristiques propres de la zone agricole d'un territoire, pourrait être privilégiée. Les possibilités d'intervention à cet égard sont nombreuses et les résultats peuvent varier d'une MRC à l'autre selon les caractéristiques du territoire considéré.

Ainsi on pourrait proposer des affectations du territoire associées au dynamisme de l'agriculture qui lui est propre et moduler les usages autorisés dans chacune de ces affectations. À titre d'exemple, dans un secteur où l'activité agricole est prospère et dynamique, seuls les usages agricoles et les résidences liées à une entreprise agricole pourraient être autorisés. Dans un secteur où l'activité agricole est moins dynamique, voire marginale, des usages non agricoles associés ou non à des potentiels autres qu'agricoles pourraient être permis. Les mesures relatives au contrôle des usages peuvent en outre être accompagnées de dispositions relatives à la superficie des lots requise pour permettre ces usages.

De même, considérant les particularités du milieu et du découpage cadastral originel, une superficie relativement importante pourrait favoriser une dispersion de l'habitat qui soit compatible avec l'objectif visant à assurer la priorité des activités agricoles en zone agricole tout en préservant les caractéristiques de l'habitat rural existant. Dans certains cas, une telle approche pourrait résulter en un morcellement non souhaitable du domaine forestier privé qui ne serait pas compatible avec un objectif visant la mise en valeur de ces boisés à des fins forestières. Enfin, dans d'autres cas, une relative concentration d'usages résidentiels sur des lots de superficie restreinte dans un secteur bien défini pourrait s'avérer une solution appropriée.

Harmonisation des usages agricoles et non agricoles

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule que le document complémentaire accompagnant le schéma d'aménagement et de développement doit comprendre des paramètres de distance séparatrice qui tiennent compte des inconvénients causés par les odeurs d'origine agricole. Ces distances peuvent varier sur le territoire d'une municipalité selon les caractéristiques du milieu. Par exemple, elles pourraient être plus grandes à proximité d'un périmètre d'urbanisation de manière à éloigner certains types d'élevage plus problématiques pour la cohabitation harmonieuse avec des usages de nature urbaine. À l'inverse, dans les secteurs majoritairement agricoles ne présentant pas d'enjeu de cohabitation particulier, ces distances pourraient être modulées à la baisse. Toutefois, dans tous les cas, la détermination

de telles distances devrait être motivée par la recherche d'un équilibre entre la priorité à accorder aux activités agricoles en zone agricole et les impératifs de la cohabitation harmonieuse, c'est-à-dire un équilibre qui soit de nature à maintenir un climat social favorable à la poursuite du développement de l'agriculture.

Afin d'assurer la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles, la MRC peut également, en conformité avec les orientations gouvernementales en matière de protection du territoire et des activités agricoles, indiquer les endroits du territoire où les activités d'élevage ou certaines d'entre elles sont interdites, restreintes ou encore autorisées. De manière à favoriser l'acceptabilité sociale de certains élevages à forte charge d'odeur, comme la production porcine, la limitation de la superficie maximale de tels bâtiments d'élevage, qui pourrait varier selon les diverses zones, ou encore le contingentement des élevages porcins pourraient également être envisagés. Une telle limitation ne doit toutefois pas être induite au point où elle rendrait l'usage non viable.

Demandes à portée collective

Une MRC ou une communauté peut soumettre une demande à la Commission de protection du territoire agricole du Québec aux fins de déterminer dans quels cas et à quelles conditions de nouvelles utilisations à des fins résidentielles pourraient être implantées en zone agricole. Une telle « demande à portée collective » peut porter sur deux éléments :

- un îlot déstructuré de la zone agricole ;
- des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole, situés dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement et de développement, au plan métropolitain d'aménagement et de développement ou à un projet de modification ou de révision d'un tel schéma ou plan.

La construction résidentielle pourra être autorisée par la Commission dans ces îlots et secteurs, sous conditions.

Les MRC devront également identifier ces éléments dans leur schéma, et les communautés métropolitaines dans leur plan métropolitain. La Commission a publié un guide destiné au milieu municipal concernant les demandes à portée collective.

Particularités s'appliquant aux règlements d'urbanisme

Étant donné la nature des orientations gouvernementales en matière de protection du territoire et des activités agricoles, le contenu du schéma d'aménagement et de développement révisé, ou encore le contenu d'un schéma modifié pour le rendre conforme à ces orientations, aura un effet déterminant sur la latitude de la municipalité relativement à l'utilisation de son pouvoir de zonage en zone agricole.

Malgré le rôle du schéma à l'endroit de la zone agricole et l'obligation de conformité qui en découle, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* limite le pouvoir de la municipalité en ce qui a

trait à la détermination des distances séparatrices en zone agricole. En effet, dans une telle zone, la détermination de distances séparatrices ne peut être utilisée qu'à deux fins bien précises: la protection d'une source d'approvisionnement en eau potable et l'atténuation des inconvénients reliés aux odeurs d'origine agricole. Dans ce dernier cas, la municipalité peut déterminer la distance à respecter, d'une part, entre des constructions et des usages différents, comme entre une résidence et un lieu d'élevage, ou entre deux établissements d'élevage porcin (contingemment) et, d'autre part, entre un lieu d'épandage des fumiers et un usage autre qu'agricole : par exemple, entre un champ et une résidence.

En outre, le règlement de zonage d'une municipalité locale peut prescrire toute mesure complémentaire à celles spécifiquement prévues à l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Une telle mesure doit être destinée à répartir les divers usages, activités, constructions et ouvrages sur son territoire et à les soumettre à des normes. Toutefois, elle ne peut pas avoir pour effet de restreindre les activités agricoles en zone agricole.

Dispositions particulières aux élevages porcins

Certains [projets d'élevage porcin doivent obligatoirement faire l'objet d'une assemblée publique de consultation](#) préalablement à la délivrance du permis municipal et pourront être assujettis à certaines mesures d'atténuation.

L'objectif poursuivi par la consultation publique est de fournir aux citoyens intéressés toute l'information pertinente sur le projet faisant l'objet de la demande de permis et d'apporter réponse aux questions que les citoyens soulèveront à cette occasion. Elle vise également à connaître les préoccupations des citoyens relativement aux odeurs associées à ce projet d'élevage porcin et à déterminer, si nécessaire, les mesures d'atténuation qui seront éventuellement applicables au projet.

Pour en savoir plus sur les étapes du processus de consultation imposé par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, consultez le [Guide explicatif concernant la consultation publique sur un projet d'élevage porcin \(PDF 538 Ko\)](#).

Pour faire l'objet d'une consultation publique, un projet d'élevage porcin doit avoir été au préalable jugé conforme à la réglementation municipale applicable. Ce projet doit également avoir été jugé conforme aux règles applicables en vertu du Règlement sur les exploitations agricoles par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Par conséquent, la consultation publique n'est pas l'occasion de juger de la pertinence d'autoriser ou non un projet ou d'en soupeser les impacts sur l'environnement, puisque les projets qui ne sont pas acceptables au regard de la réglementation municipale ou des règles du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs seront rejetés en fonction de ces règles.

Les mesures d'atténuation ont pour but de favoriser une insertion harmonieuse de l'élevage

dans son environnement à la lumière de la nature et de l'envergure du projet, de sa localisation, des caractéristiques de son environnement immédiat et des préoccupations exprimées lors de la consultation.

Ces mesures d'atténuation visent principalement à atténuer les odeurs qui émaneront d'un tel projet : obligation de recouvrir en tout temps tout ouvrage de stockage de lisier, d'incorporer le lisier au sol, de respecter de nouvelles distances séparatrices entre le projet et les usages non agricoles, d'installer un écran brise-odeurs, de munir les ouvrages ou les bâtiments d'équipements destinés à favoriser l'économie de l'eau.

Contingentement des élevages porcins

À l'égard des activités agricoles exercées en zone agricole, le [contingentement](#) ne peut s'appliquer qu'aux élevages porcins.

Dans ce cas, cet outil doit être utilisé en tenant compte des objectifs que la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* imposent à la MRC en matière d'aménagement de la zone agricole. Rappelons qu'à l'endroit de la zone agricole comprise dans son territoire, la MRC doit favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles et la coexistence harmonieuse des usages agricoles et non agricoles en zone agricole.

Par exemple, on pourrait envisager ce moyen pour régir l'implantation d'élevages porcins à la tête d'un bassin versant alimentant une rivière à saumons ou encore pour concilier le développement d'élevages porcins et la vocation touristique de certaines parties du territoire.

Une municipalité peut continger les élevages porcins dans la seule mesure où est en vigueur, sur le territoire de la MRC, un schéma d'aménagement et de développement modifié ou révisé conforme aux orientations gouvernementales relatives à la protection du territoire et des activités agricoles de 2001 et de 2005. Une MRC peut toutefois recourir au contingentement par le biais d'un RCI.

Mesures d'atténuation en cas de dérogation aux distances séparatrices relatives aux odeurs

Lors de la construction ou de l'agrandissement en zone agricole permanente d'un ouvrage ou d'un bâtiment destiné à tout type d'élevage, si la [dérogation mineure](#) concerne le non-respect de distances séparatrices, la résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir des mesures d'atténuation des odeurs. Ces mesures d'atténuation auxquelles le conseil peut recourir en pareil cas sont celles qu'il est possible d'exiger d'un établissement porcin soumis à la consultation publique. Ces mesures sont énumérées à l'article 165.4.13 de la LAU (p. ex. : recouvrement de tout ouvrage de stockage de lisiers, incorporation du lisier au sol, installation d'écran brise-odeurs).

Le règlement sur les usages conditionnels

Un règlement sur les [usages conditionnels](#) ne peut viser les activités agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles dans une zone agricole* établie en vertu de cette loi.

Une municipalité pourra toutefois exercer son pouvoir sur les usages conditionnels à l'égard des activités « non agricoles » en zone agricole seulement après que le schéma d'aménagement et de développement aura intégré les orientations gouvernementales visant à favoriser la protection des activités agricoles.

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Une municipalité pourra également exercer son nouveau pouvoir sur les [projets particuliers](#) en zone agricole seulement après que le schéma d'aménagement et de développement en vigueur aura intégré les orientations gouvernementales visant à favoriser la protection des activités agricoles.

La réglementation municipale relative au contrôle des épandages

Le conseil d'une municipalité peut interdire par règlement l'épandage de déjections animales (et de boues ou de résidus provenant d'une fabrique de pâtes et papiers) durant un certain nombre de jours. Ces jours, jusqu'à concurrence de 12, doivent être compris entre le 31 mai et le 1^{er} octobre et l'interdiction ne peut s'appliquer pendant plus de trois jours consécutifs. Pour que l'interdiction s'applique au cours d'une année, le règlement qui la prévoit doit être adopté et publié au plus tard le dernier jour, respectivement, des mois de février et de mars de l'année d'application. La municipalité doit y identifier les dates d'épandage comprises dans la période prévue. Le greffier peut, par écrit et sur demande, autoriser une personne à effectuer un épandage interdit par le règlement. Dans le cas où il y a eu de la pluie pendant trois jours consécutifs, il doit accorder l'autorisation.

Le règlement peut augmenter le nombre maximal de jours prévus par la loi si une entente en ce sens a préalablement été conclue entre la municipalité et la fédération régionale qui est affiliée à l'association accréditée conformément à la *Loi sur les producteurs agricoles et dont le territoire recoupe la plus grande partie du territoire de la municipalité*. Si la majorité des agriculteurs du territoire de la municipalité sont membres d'un syndicat affilié à cette fédération, l'entente peut être conclue avec ce syndicat.

Références

- [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#) (chapitre P-41.1) articles 1.1 (favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des entreprises agricoles), 59 à 59.3 (demandes à portée collective), 79.1 (obligation de favoriser la priorité des activités agricole en zone agricole) et 79.2.4 (droit à l'accroissement du cheptel de certaines exploitations agricoles).

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)  (chapitre A-19.1) articles 2.24 et 2.25 (plan métropolitain), 5 premier alinéa paragraphe 2.1 (schéma d'aménagement et de développement: orientations et affectations en zone agricole) et troisième alinéa (document complémentaire et zone agricole), 64 et 68 (règlement de contrôle intérimaire), 113 deuxième alinéa paragraphes 4.1 et 23, et troisième alinéa (espacement entre constructions et usages différents), 145.31 (usages conditionnels) et 148.1 (comité consultatif agricole) et 165.4.1 (élevages porcins).
- [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#) 
(2002, chapitre 37), article 291 (dispositions transitoires et finales concernant l'application du règlement sur les usages conditionnels et sur les projets particuliers en zone agricole).
- [Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire agricole et d'autres dispositions législatives afin de favoriser la protection des activités agricoles](#)  (1996, chapitre 26).
- [Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives](#)  (2001, chapitre 35), article 37 (suspension de certains pouvoirs municipaux de zonage).
- [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#) 
(2004, chapitre 20), article 237, 239 et 240 (dispositions transitoires concernant les élevages porcins).
- [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#) 
(2005, chapitre 28) , article 197 (orientations gouvernementales).
- [Loi sur les producteurs agricoles](#)  (chapitre P 28) articles 1 et 8.
- [Guide explicatif concernant la consultation publique sur un projet d'élevage porcin. \(PDF 538 Ko\)](#)
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. 2018. [Les demandes à portée collective en zone agricole et la modification des outils d'aménagement et d'urbanisme](#), Muni-Express no 6 – 8 mai 2018.
- Commission de protection du territoire agricole du Québec (2018). [Guide d'élaboration d'une demande à portée collective](#)  . Document rédigé à l'intention des instances municipales.

Les élevages porcins devant faire l'objet d'une consultation publique

- Tout nouveau projet d'élevage porcin. L'agrandissement d'un établissement porcin existant dans la mesure où l'accroissement prévu du cheptel implique une augmentation de la production annuelle d'anhydride phosphorique supérieure à 3 200 kg. À titre indicatif, cette production correspond approximativement à un cheptel soit de 740 porcs en engraissement, soit de 200 truies et leurs porcelets non sevrés, soit encore de 4 100 porcelets sevrés. Les établissements existants procédant par agrandissements successifs sont également soumis au processus de consultation publique dès que la somme de ces agrandissements excède le seuil susmentionné. À cette fin sont comptabilisés tous les agrandissements réalisés à l'intérieur d'une période de moins de cinq ans précédant la demande de permis. La quantité d'anhydride phosphorique produite annuellement figure dans les documents que le promoteur devra fournir à la municipalité à l'appui de sa demande de permis
- Le remplacement d'un établissement d'élevage porcin détruit en totalité ou en partie à la suite d'un sinistre, survenu après la date d'entrée en vigueur des dispositions relatives à la consultation publique, est également soumis à la consultation si la production annuelle d'anhydride phosphorique attribuable au projet faisant l'objet de la demande est augmentée de plus de 3 200 kg par rapport à la production annuelle de l'élevage existant avant le sinistre.

Règlements d'urbanisme et droits acquis dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

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 dérogatoire](#).

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 dérogatoire 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 dérogatoire;

- 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 dérogatoire et droit acquis : Un usage dérogatoire 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 dérogatoire 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.

Fardeau de la preuve

Le fardeau de la preuve revient toujours à la personne qui prétend jouir d'un droit acquis. En l'occurrence, si une municipalité refuse d'émettre un permis ou un certificat reconnaissant l'existence de droits acquis et que le demandeur prétend pour sa part qu'il possède un tel droit, c'est à lui à aller devant un tribunal et à prouver qu'il en possède un.

En cette matière, la responsabilité de l'arpenteur géomètre est de constater si le terrain qui deviendra lot à la suite de son travail d'arpenteur est ou sera conforme ou non à la réglementation en vigueur. Celle du notaire est de vérifier la légalité des titres de propriété ou encore de vérifier si le demandeur est conforme à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), si la propriété est située en zone agricole. Dans ce dernier cas, le notaire peut demander une copie de la déclaration de droit acquis que la personne fait en vertu des articles 101 ou 103 de cette loi.

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, présumant 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](#) 

(chapitre A-19.1), articles 113 (14o), (14.2o), (18o) et (19o) et septième alinéa; 115 (1.1o); 118 (3o); 256.1 à 256.3.

- [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#)  (chapitre P-41.1), articles 40 et 101 à 105.
- [Charte de la Ville de Montréal](#)  (chapitre C-11.4) annexe C, articles 64 (salle de visionnage érotique), 157 (panneaux-réclames), 162 (clôtures).
- [Charte de la Ville de Québec](#)  (chapitre 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 \(PDF 1.87 Mo\)](#), 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.

Lot dérogatoire

La notion de lot désigne un fonds de terre identifié à l'aide d'un numéro distinct et délimité sur un plan de cadastre. Le lot ainsi désigné et délimité est enregistré au Service du cadastre dont le mandat est de contrôler les opérations cadastrales. Le lot est donc inscrit dans un livre de renvoi descriptif énonçant, pour chaque lot, ses limites, ses dimensions, sa superficie et le nom du propriétaire au moment de sa confection.

Un terrain fait référence à un fonds de terre appartenant à une personne. Il est identifié au moyen d'une description légale faite par un notaire et décrit en se référant à certaines positions identifiables au sol (les tenants et aboutissants). Le titre de propriété est déposé et enregistré au Bureau de la publicité des droits où sont conservés tous les titres de propriété du Québec.

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie et les dimensions ne sont pas conformes au règlement de lotissement en vigueur. Un tel lot possède des droits acquis à la condition qu'il ait déjà été conforme à une réglementation en vigueur au moment de sa constitution ou créé avant la première réglementation.

Extension du droit acquis

En réalité, le simple fait de poursuivre exactement l'activité préexistante est protégé même si celle-ci s'intensifie, sauf si l'accroissement de l'intensité est à ce point considérable qu'il crée un usage complètement différent. On considère que le propriétaire foncier va trop loin si :

- l'étendue ou l'intensité de l'activité entraîne un changement dans le type d'usage;
- l'ajout de nouvelles activités ou la modification des anciennes activités s'éloigne trop des activités antérieures pour avoir droit à la modification;
- les activités nouvelles ou modifiées créent des problèmes supplémentaires démesurés ou une aggravation excessive des problèmes existants pour la municipalité, les autorités locales ou les voisins.

Dans ce cas, il est approprié d'aborder la question de la limitation au droit acquis en considérant les éléments suivants :

- il faut d'abord qualifier la fin visée par l'usage préexistant réellement exercé sur le site;
- lorsque l'usage actuel correspond simplement à une intensification de l'activité préexistante, il pourra rarement être contesté, sauf si l'intensification est telle que l'usage est devenu complètement différent;
- si le propriétaire étend ses activités au-delà de celles auxquelles il se livrait auparavant, les activités ajoutées peuvent être jugées trop éloignées des activités antérieures pour être protégées par l'usage dérogatoire;
- plus la perturbation pour le voisinage est grande, plus la définition de l'usage préexistant ou du droit acquis sera restrictive;
- le fardeau de la preuve revient à ceux qui invoquent les effets sur le voisinage;
- la qualification qui résulte ainsi du droit acquis ne doit pas être générale au point de libérer le propriétaire des contraintes découlant de ce qu'il a fait réellement, ni être restrictive au point de le priver d'une certaine souplesse dans l'évolution raisonnable de ses activités.

Référence : Société québécois d'information juridique, documentation juridique en ligne, Ville de Saint-Romuald c. Olivier, [2001] 2 R.C.S. 898 (C.S. Can.).

Lotissement et droit acquis

Un lot dérogatoire enregistré à une période où une municipalité n'avait pas de règlement de lotissement est également protégé par droits acquis, car aucune norme de lotissement n'était applicable au moment de son enregistrement.

Un terrain dont la vente est enregistrée par tenants et aboutissants ne bénéficie pas de droits acquis au sens de l'article 113 paragraphe 18 LAU.

Les terrains qui, après la réforme cadastrale, sont devenus des lots, ne pourront jouir de droits acquis (sous réserve des privilèges des articles 256.1 à 256.3 LAU) puisqu'ils n'ont jamais été conformes à une réglementation municipale en vigueur.

Zone agricole et droit acquis

Construction d'une résidence Dans l'aire retenue à des fins de contrôle, une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture peut, sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole (CPTA), construire, sur un lot dont elle est propriétaire et où elle exerce sa principale occupation, une résidence pour elle-même, pour son enfant ou son employé.

Aliénation, lotissement et utilisation à une fin autre que l'agriculture

Une personne peut, sans l'autorisation de la CPTA, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée, dans une aire retenue à des fins de contrôle ou dans une zone agricole dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.

Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du lot qui était utilisée à une fin autre que l'agriculture ou pour laquelle un permis d'utilisation à une fin autre qu'agricole avait déjà été délivré lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la Commission ont été rendues applicables à ce lot.

Malgré cela, une personne ne peut plus, à compter du 21 juin 2001, ajouter une nouvelle utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur la superficie bénéficiant de ce droit ni modifier l'utilisation existante en une utilisation autre qu'agricole, sans l'autorisation de la Commission.

Le droit ainsi reconnu subsiste malgré l'interruption ou l'abandon d'une utilisation autre qu'agricole. Il est toutefois annulé par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la Commission ont été rendues applicables sur cette superficie. Il est également annulé aux mêmes conditions sur la partie de cette superficie qui a fait l'objet d'un acte d'aliénation. Il en va de même pour la superficie qui a été réservée par le vendeur à l'occasion d'un lotissement ou d'une aliénation intervenue après le 20 juin 1985.

Extension de la superficie sur laquelle porte un droit acquis reconnu

Une personne peut, sans l'autorisation de la Commission, étendre la superficie sur laquelle porte un droit ainsi reconnu.

Cette superficie peut être portée à un demi-hectare (5 000 mètres carrés) si, au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission y ont été rendues applicables, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à des fins résidentielles. Elle peut être portée à un hectare (10 000 mètres carrés) s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.

L'extension prévue par l'alinéa précédent peut être faite sur plus d'un lot lorsqu'une personne était propriétaire de plusieurs lots contigus à la date où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la Commission ont été rendues applicables à ces lots.

Autorisation à des fins publiques

Un lot peut faire l'objet d'une aliénation, d'un lotissement et d'une utilisation à une fin autre qu'agricole, sans l'autorisation de la Commission, dans la mesure où il avait déjà été acquis, utilisé ou avait fait l'objet d'une autorisation d'acquisition ou d'utilisation par arrêté en conseil du gouvernement ou par règlement municipal à des fins d'utilité publique par le gouvernement, un de ses ministres, un organisme public ou une personne habilitée à exproprier au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la Commission ont été rendues applicables sur ce lot.

Il en va de même d'un lot préalablement cédé ou loué en vertu des articles 19 et 26 de la *Loi sur les terres et forêts* et d'un lot préalablement acquis en vertu de la *Loi sur les immeubles industriels municipaux*.

Lot adjacent à un chemin public

Une personne peut, sans l'autorisation de la Commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre qu'agricole un lot qui, après la date à laquelle les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission lui ont été rendues applicables, est ou devient adjacent à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà autorisés par un règlement municipal adopté avant cette date et approuvé conformément à la loi.

Dans le cas d'une utilisation à des fins d'habitation, ce droit ne s'étend pas toutefois aux parties du lot situées à plus de 60 mètres de l'emprise du chemin public non plus, dans le cas d'une utilisation commerciale, industrielle ou institutionnelle, à celles qui sont situées à plus de 120 mètres de cette emprise.

Privilège à une opération cadastrale et droit acquis

Les municipalités exigent que chaque bâtiment principal (résidence, commerce) soit érigé sur un lot distinct, conforme à la réglementation de lotissement en vigueur.

En principe, un terrain n'ayant pas la superficie et les dimensions prescrites par le règlement de lotissement ne peut faire l'objet d'un permis de lotissement. En conséquence, ce terrain ne peut être l'assise d'un bâtiment. Toutefois, il y a des exceptions à cette règle.

Un terrain dont la superficie et les dimensions ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur peut, dans certains cas, jouir d'un privilège à une opération cadastrale. Le privilège à une opération cadastrale permet de lotir un terrain, même si celui-ci n'a pas la superficie ou les dimensions requises et de devenir ainsi un lot dérogatoire, mais protégé par des droits acquis. Par la suite, un bâtiment pourra y être érigé en se conformant au règlement de zonage, de construction et à celui sur les conditions d'émission d'un permis de construction.

Pour ce faire le terrain doit :

- avoir été, à une certaine époque, conforme à la réglementation municipale alors en vigueur;
- être décrit dans un acte enregistré avant le 30 novembre 1982 ou avant l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire (RCI) de la MRC ou de la communauté où se situe la municipalité. Tous les terrains subdivisés après l'une de ces dates ne peuvent bénéficier d'un tel privilège.

Règlement de lotissement dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Par son règlement de lotissement, une municipalité peut définir les normes relatives au découpage des lots et à l'aménagement des voies de circulation, régir ou prohiber les opérations cadastrales et exiger des conditions à respecter pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Le règlement de lotissement permet au conseil municipal :

- de contrôler le découpage des lots sur son territoire;
- de restreindre le lotissement dans certains secteurs;
- de régir les voies de circulation.

Une opération de lotissement consiste à diviser un terrain en lots distincts, généralement afin qu'ils puissent être vendus séparément. Le lotissement est habituellement la première étape dans le processus de développement d'un territoire avant que celui-ci ne soit construit, utilisé ou même protégé.

Le règlement de lotissement, conjointement avec l'obligation d'obtenir un permis de lotissement préalablement à toute opération cadastrale, permet d'empêcher les propriétaires fonciers de morceler leur terrain, d'ouvrir des rues et de vendre des lots sans égard aux objectifs d'aménagement de la municipalité.

Le règlement de lotissement permet de traduire en termes réglementaires, et de rendre opposables aux personnes qui demandent un permis de lotissement, des préoccupations qui ont pour but de structurer et d'organiser le territoire. Parmi ces préoccupations, il y a celles qui sont relatives :

- au milieu naturel :
 - topographie, nature du sol, rives et littoraux des cours d'eau et des lacs, espaces verts, drainage du sol, etc.;
- au milieu bâti :
 - utilisation du sol et densité d'occupation, ouvrages publics, équipements et infrastructures (voies de circulation, aqueduc, égout, énergie, communications, parcs et terrains de jeux, etc.);
- à un aménagement intégré de qualité :
 - accès ou raccordement aux réseaux d'équipements et d'infrastructures; articulation (dimensions des lots, formes du lotissement) avec les éléments naturels et bâtis de même qu'avec les usages, densités et tracés de rue prévus dans le plan d'urbanisme ou par le règlement de zonage; induction d'un caractère au secteur, etc.;
- à la sécurité publique :
 - contraintes naturelles, contraintes de nature anthropique, hiérarchie et interconnexion des réseaux de circulation ou de services publics, facilité de déplacement dans les rues et à leurs intersections, etc.;
- à la capacité de payer :
 - cession des rues; cession des terrains ou versement d'un montant pour l'aménagement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels; partage des coûts des infrastructures et des équipements prévus.

Les normes prévues au règlement de lotissement peuvent avoir une influence déterminante sur l'aménagement, l'efficacité des différents modes de déplacement et les coûts associés au développement. Ainsi, bien que les opérations de lotissement précèdent les projets de développement, il importe que le règlement de lotissement soit cohérent avec les normes d'aménagement prévues au règlement de zonage.

En effet, même si la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) ne reconnaît pas un droit à la construction sur la base d'un lotissement accordé, les modalités de découpage des lots ont une incidence sur l'aménagement futur d'un secteur, notamment sur les conditions d'implantation des constructions. Au moment de la construction ou de l'aménagement d'un secteur, il est difficile pour une municipalité d'obtenir un nouveau découpage lorsque les lots sont déjà délimités, déposés aux archives du cadastre puis aliénés. Il devient alors indispensable de gérer pleinement et entièrement les opérations cadastrales.

Ainsi, le règlement de lotissement est notamment utilisé pour :

- prévoir un tracé des rues qui permet une orientation des lots favorisant un ensoleillement maximal, la mise en valeur de perspectives visuelles d'intérêt ou le drainage naturel des eaux de pluie;
- exiger une superficie minimale pour les lots non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égouts, aux fins de protection de l'environnement;
- assurer que les dimensions des lots, notamment dans les zones de fortes pentes, permettent d'accueillir les usages qui y sont autorisés par le règlement de zonage;
- assurer la préservation d'espaces verts lors d'opérations de lotissement d'ensemble;

- contrôler la hiérarchie et l'interconnexion des réseaux de circulation;
- prohiber l'ouverture de nouvelles rues publiques ou privées, de manière à contrôler le développement immobilier;
- régir le lotissement et le tracé des voies de circulation de manière à optimiser les déplacements, notamment l'utilisation du transport en commun. Par exemple, les lotissements résidentiels sont souvent conçus autour de rues internes en forme de culs-de-sac et ont un accès restreint aux artères avoisinantes. Comme le réseau de transport en commun emprunte principalement les grandes artères, les usagers doivent marcher de longues distances pour se rendre aux arrêts d'autobus;
- assurer que le développement de nouveaux secteurs est cohérent avec la capacité des réseaux d'équipements et d'infrastructures publics, et avec les objectifs urbanistiques de la municipalité;
- exiger la cession, à la municipalité, des voies de circulation destinées à devenir publiques lors de nouveaux développements;
- prohiber le lotissement dans certains secteurs aux fins de protection de l'environnement ou de sécurité publique.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 115 de la LAU.

Les pouvoirs habilitants en matière de lotissement permettent notamment aux municipalités de régir et de prohiber les opérations cadastrales. La LAU définit une opération cadastrale comme « une modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec* », lequel couvre les opérations suivantes : la modification par subdivision ou autrement du plan d'un lot, le numérotage d'un lot, l'annulation ou le remplacement de la numérotation d'un lot et l'obtention d'une nouvelle numérotation. Le *Code civil* prévoit également que le morcellement d'un lot implique obligatoirement l'immatriculation simultanée des parties qui résultent de ce morcellement.

Éléments de contenu

Les dispositions du règlement de lotissement peuvent porter sur les objets suivants :

- **La superficie et les dimensions des lots.** Le règlement de lotissement peut spécifier, par zone et par catégorie de constructions ou d'usages définies au [règlement de zonage](#), des normes relatives à la superficie et aux dimensions des lots. Pour une catégorie de constructions ou d'usages donnée, les normes doivent être identiques partout à l'intérieur d'une zone. Le règlement de lotissement peut également prescrire la superficie minimale et les dimensions minimales des lots compte tenu de la nature du sol, de la proximité d'un ouvrage public, de l'existence ou de l'absence d'installations septiques ou d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire. Dans ce cas, si les normes minimales peuvent varier selon l'une ou l'autre des situations couvertes et ce, indépendamment des zones, pour des situations identiques, elles doivent être uniformes sur l'ensemble du territoire. Par exemple, étant donné qu'une rue publique est

considérée comme un ouvrage public, une municipalité pourrait moduler les règles concernant la superficie minimale et les dimensions minimales des lots en fonction de la classification du réseau routier, c'est-à-dire prévoir des règles différentes selon le type de route (en se basant, par exemple, sur la classification fonctionnelle du ministère des Transports).

- **Le contrôle du lotissement dans certains secteurs.** Une municipalité peut régir ou prohiber les opérations cadastrales compte tenu de la topographie du terrain, de la présence de [contraintes naturelles](#) relatives à la sécurité publique ou à la protection de l'environnement ou de la proximité d'une [contrainte anthropique](#) relative à la sécurité publique, à la santé publique ou au bien-être général. Le règlement de lotissement peut, pour ces dispositions, faire varier les prohibitions et les règles selon toutes les parties du territoire, toutes les catégories d'opérations cadastrales, toutes les catégories d'immeubles et d'activités ou tout autre facteur justifiant une telle prohibition ou réglementation. Par exemple, afin de permettre la détermination du territoire où s'applique une prohibition ou une règle à proximité d'une source de contraintes, le règlement peut faire appel à la mesure du degré des effets nocifs ou indésirables produits par la source.
- **Les lots dérogatoires protégés par [droits acquis](#).** Le règlement de lotissement peut définir les conditions permettant l'agrandissement ou la modification des limites des lots dérogatoires sans que ceux-ci perdent leurs droits acquis. Les conditions peuvent varier selon les cas prévus par le règlement.
- **L'identification du caractère public ou privé des voies de circulation.** L'article 1 de la LAU définit les voies de circulation comme « tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons comme une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier pour piétons, une piste cyclable, un sentier de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement ». Le conseil peut obliger les propriétaires de rues, ruelles et sentiers de piétons à indiquer leur caractère de voie privée et ce, de la manière stipulée par le conseil municipal. Par exemple, la municipalité peut exiger l'installation d'une pancarte indiquant que la rue est privée.
- **Le tracé des rues et ruelles.** Le règlement de lotissement peut, en fonction de la topographie des lieux et de l'usage auquel elles sont destinées, prescrire la manière dont les rues et ruelles, tant publiques que privées, doivent être tracées, leur largeur, ainsi que la distance qui doit être conservée entre elles. Une municipalité peut ainsi prescrire la pente des rues. Par ailleurs, le règlement de lotissement peut prohiber toute opération cadastrale ou catégorie d'opérations cadastrales relatives aux rues, ruelles, sentiers de piétons ou places publiques qui ne concorde pas avec les normes de dimension qu'il prévoit et le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme. Lorsqu'un règlement de lotissement ne prévoit pas de normes relatives à l'emplacement des rues, le promoteur peut les tracer lui-même.
- **Les conditions relatives à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.** Une municipalité peut établir certaines conditions préalables à l'approbation, par un officier désigné à cette fin, de tout plan relatif à une opération cadastrale :
 - que le propriétaire s'engage à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci indiquées sur le plan et destinées à devenir publiques;
 - que soient indiquées, sur un plan annexé montrant les lots qui en font l'objet, les

- servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications;
- la présentation d'un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé par le plan et appartenant à celui qui demande l'approbation;
- que le propriétaire paie les taxes municipales qui sont exigibles et impayées relativement aux immeubles compris dans le plan.
- la cession d'un terrain ou le versement d'un montant, ou une combinaison des deux, comme [contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels](#).

Un règlement de lotissement peut par ailleurs prescrire toute autre mesure complémentaire visant à régir la division du sol et les dimensions et normes d'aménagement des voies de circulation publiques et privées. Ce pouvoir général complémentaire permet à une municipalité de prévoir des normes pour des situations et des objets qui ne sont pas explicitement encadrés par les pouvoirs spécifiques en matière de lotissement. Il importe toutefois que les mesures adoptées en vertu de ce pouvoir général ne soient pas incompatibles avec les dispositions prévues à l'article 115 de la LAU.

Voici quelques exemples qui illustrent comment le pouvoir complémentaire de lotissement pourrait être employé. Une municipalité pourrait :

- prévoir l'aménagement de dispositifs de gestion durable des eaux de pluie ou de bandes de protection végétalisées en bordure des voies de circulation;
- prévoir, dans certaines zones, une superficie maximale des lots à l'intérieur d'une distance donnée d'un pôle structurant de transport en commun;
- prévoir des normes d'aménagement relatives aux trottoirs, aux sentiers piétonniers, aux pistes cyclables et aux places publiques;
- prescrire le tracé des rues de manière à éviter les milieux sensibles délimités au plan d'urbanisme;
- interdire l'ouverture de rues à l'extérieur du périmètre urbain;
- régir l'orientation des lots et l'organisation des îlots.

Autres exigences relatives à la délivrance d'un permis de lotissement

Par ailleurs, une municipalité peut assujettir par règlement la délivrance d'un permis de lotissement à :

- l'approbation de [plans relatifs à l'implantation et à l'architecture](#) (PIIA) des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés (PIIA);
- la conclusion d'une [entente portant sur la réalisation de certains travaux](#) relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux ;
- la soumission, par le requérant, de plans ou documents en appui à sa demande de permis, conformément au [règlement sur les permis et certificats](#).

Normes courantes

Certaines normes de lotissement se trouvent dans la majorité des règlements.

De façon générale, les lots doivent être orientés de manière à recevoir un maximum d'ensoleillement, à préserver les patrons de drainage naturel, à éviter les contraintes naturelles ou celles de nature anthropique, à composer avec la présence d'un lac ou d'un cours d'eau. En terrain vallonné ou montagneux, il est préférable d'orienter le tracé des rues pour suivre parallèlement ou longitudinalement les courbes de niveau, de limiter la pente des rues et de prévoir des superficies de lots suffisantes pour permettre les constructions. Le regroupement des lots en grappes, l'alignement des rues ou des lots vers des perspectives visuelles naturelles (relief montagneux, boisé exceptionnel, etc.) ou bâties (monument, complexe architectural imposant, etc.), la prévision d'espaces à des fins naturelles, de parcs ou de réseaux piétonniers, la conservation des arbres existants, etc., contribuent à l'émergence d'une certaine originalité.

Lors de la réalisation d'un lotissement isolé (un ou quelques terrains à bâtir), les incidences sur l'organisation et la structuration du territoire sont négligeables et le règlement de lotissement permet d'assurer que le nouveau terrain tient compte des dimensions exigées selon les densités et les usages prévus et selon les impératifs de salubrité du milieu. Si un secteur de contraintes était en cause ou si la capacité d'un équipement ou d'une infrastructure risquait d'être dépassée, le règlement pourrait être plus exigeant.

Lors de la réalisation d'un lotissement d'ensemble (plusieurs terrains à bâtir), les incidences sur l'organisation et la structuration du territoire sont plus grandes. Le projet pourrait entraîner le dépassement de la capacité des réseaux de transport ou de services publics, des parcs, des terrains de jeux et des espaces naturels ou la mise en place de nouveaux réseaux ou équipements. Le règlement de lotissement permettrait alors à la municipalité de composer avec ces frais de développement de même qu'avec l'intégration du lotissement aux éléments naturels et bâtis du territoire et des infrastructures de transport tout en poursuivant des objectifs relatifs à une saine gestion municipale.

Modification et remplacement du règlement de lotissement

Tout projet de modification ou de remplacement du règlement de lotissement doit faire l'objet d'une [consultation publique](#). Le règlement doit aussi être soumis à la municipalité régionale de comté (MRC) pour approbation de la conformité au schéma d'aménagement et de développement.

Lorsqu'ils sont modifiés, certains des [objets du règlement de lotissement \(PDF 83 Ko\)](#) sont susceptibles d'approbation par les personnes habiles à voter. Toutefois, les modifications au règlement de lotissement visant à permettre la réalisation d'un projet d'équipement collectif de propriété publique, relatif au secteur de la santé, de l'éducation, de la culture ou des sports et des loisirs ou d'un projet d'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.

De plus, lorsqu'une municipalité adopte une [politique de participation publique](#) conforme au Règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme, aucun règlement d'urbanisme n'est susceptible d'approbation référendaire.

Lorsqu'elle révisé son plan d'urbanisme, une municipalité peut procéder au remplacement de son règlement de lotissement (et de son règlement de zonage). Le projet de règlement de remplacement fait alors l'objet d'une approbation en bloc par toutes les personnes habiles à voter de la municipalité.

La municipalité doit adopter son règlement de remplacement le même jour qu'elle adopte le règlement de révision du plan d'urbanisme. Afin de faciliter la gestion du processus de remplacement, une municipalité peut réadopter, sans modification, un règlement qui a reçu l'approbation des personnes habiles à voter.

Une municipalité exerçant certaines compétences de MRC qui a en vigueur un « schéma-plan » peut, lorsqu'elle révisé celui-ci, procéder au remplacement de son règlement de lotissement (et de son règlement de zonage).

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (chapitre A-19.1), article 1 paragraphes 7 et 10; 115 et 117.
- [Code civil du Québec](#) (1991, chapitre C-1991), article 3043.
- M^e André Langlois, [Le Règlement de lotissement selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), Les colloques de la Faculté de droit, Université de Sherbrooke, 24 février 2000, 2000-2001, 31 R.D.U.S. 141-198.
- 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 et de lotissement](#), complément au Manuel de procédure, édition 1998.
- [Une nouvelle façon de concevoir les voies de circulation \(PDF 105 Ko\)](#), Isabelle BOUCHER, 2 février 2005, 4 pages.

Règlement de construction dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Le règlement de construction permet à une municipalité de régir le domaine du bâtiment, mais uniquement pour adopter des normes supérieures ou portant sur des bâtiments ou des éléments non visés par le *Code de construction du Québec*.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Le règlement de construction permet à la municipalité de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en régissant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler. En fait, il vise à régir le bâtiment comme tel en tant qu'assemblage de matériaux.

Par exemple, le règlement de construction permet :

- de s'assurer qu'un certain standard de qualité sera préservé dans la construction en régissant les matériaux à employer et leur assemblage;
- d'assurer la protection contre les incendies en prévoyant que tout bâtiment devra être muni de murs coupe-feu;
- d'imposer certaines règles en matière d'insonorisation des constructions résidentielles situées à proximité d'une source majeure de bruit.

Il permet à une municipalité d'assujettir les bâtiments auxquels le Code de construction du Québec ne s'applique pas (p. ex. bâtiment résidentiel de huit logements et moins construit sur deux étages et moins; résidences privées de neuf chambres et moins pour personnes âgées).

Une municipalité soucieuse par l'économie d'énergie et l'architecture verte peut adopter des mesures lui permettant d'assurer la qualité structurale des constructions, leur solidité, leur sécurité, leur salubrité et leur fonctionnalité, en fonction du contexte local, des styles de vie et

du climat. Elle peut avoir pour objectif de promouvoir et de démontrer l'utilisation de techniques d'économie et de production d'énergie et de matériaux de construction écologiques, sains et esthétiques notamment dans la construction de nouveaux logements et bâtiments.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les dispositions pertinentes se trouvent à l'article 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et dans la *Loi sur le bâtiment*.

Éléments de contenu

Le règlement de construction permet de prendre les mesures suivantes :

- **Réglementer les matériaux à employer dans la construction et la façon de les assembler.**
- **Établir des normes de résistance, de salubrité, de sécurité ou d'isolation pour toute construction.** L'isolation consiste à protéger une pièce contre la chaleur, le froid, le bruit.

Ainsi, le règlement de construction permet à une municipalité d'imposer des dispositifs de sécurité pour les bâtiments. Par exemple, il peut prévoir l'obligation d'installer des dispositifs de sécurité lors de l'ouverture et de la fermeture de portes de garage d'usage résidentiel, commercial et industriel (dispositif d'inversion de course si la porte rencontre un objet ou une résistance avant sa fermeture complète, norme quant à la limite de pression que peut exercer au sol un mécanisme de fermeture de porte, etc.).

- **Exiger la mise en place de mesures d'économie d'énergie** ou d'établir des normes de performance énergétique supérieures à celles stipulées par le *Code de construction*

Par son règlement de construction, la municipalité est en mesure de prescrire l'utilisation de matériaux certifiés (par exemple, le bois FSC). Elle peut de surcroît adopter des mesures encadrant, entre autres, l'installation de systèmes solaires, géothermiques ou éoliens, l'utilisation des techniques d'isolation de remplacement et l'aménagement de toits verts.

- **Régir les éléments de fortification ou de protection d'une construction** selon l'usage permis, de les prohiber lorsque leur utilisation n'est pas justifiée relativement à cet usage et de prescrire, dans ce cas, la reconstruction ou la réfection de toute construction existante à la date d'entrée en vigueur du règlement. Pour qu'elle y soit conforme, le règlement doit être appliqué dans le délai qui y est prescrit et qui ne doit pas être inférieur à six mois.

Bien que ce pouvoir soit assez large, il ne permet pas de régir par zone. Il s'agit pour la municipalité :

1. d'inventorier les éléments de fortification ou de protection que l'on souhaite permettre ou prohiber (p. ex. verre laminé, volets de protection pare-balles, porte blindée);
2. d'énumérer les usages concernés;

3. de confirmer ou non la perte des droits acquis en cette matière. La municipalité devra faire la preuve, premièrement, qu'une construction comporte des éléments de fortification, deuxièmement, que ces éléments sont interdits par le règlement de construction troisièmement, qu'ils ne sont pas justifiés par rapport aux activités ou aux usages permis.
- **Ordonner que la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit, dangereux** ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause soit effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de la reconstruction ou de la réfection. Lorsqu'une personne se trouve dans une situation couverte par cette disposition cela implique qu'elle ne peut invoquer de [droits acquis](#) pour remettre dans son état originel un bâtiment non conforme au règlement de construction ou de zonage.
 - **Prévoir des exigences d'accessibilité ou d'adaptabilité** pour les bâtiments neufs et leurs locaux ou logements. Ces exigences doivent permettre aux personnes ayant des difficultés à se mouvoir, en raison de l'âge ou d'un handicap, d'accéder aux lieux, d'y circuler et d'utiliser les équipements. Elles peuvent aussi comprendre des normes pour que, dès leur conception, les lieux puissent, plus facilement et à moindre coût, être adaptés à l'évolution des besoins de ces personnes.
 - **Prévoir, à l'égard d'une résidence privée pour aînés (RPA)**, des normes particulières de construction et des règles spécifiques à l'aménagement de l'immeuble et aux éléments et accessoires qui doivent y être intégrés afin d'assurer aux résidents les services adaptés à leur condition (voir détails plus loin).

Code de construction et Code de sécurité du Québec

La *Loi sur le bâtiment* a pour objet d'assurer :

1. la qualité des travaux de construction d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment;
2. la sécurité du public qui a accès à un bâtiment ou à un équipement destiné à son usage ou qui utilise une installation non rattachée à un bâtiment (ex. : une installation pressurisée, électrique, de gaz ou de plomberie). L'expression « travaux de construction » englobe les travaux de fondation, d'érection, de rénovation, de réparation, d'entretien, de modification ou de démolition.

Cette loi prévoit notamment l'adoption par la Régie du bâtiment du Québec d'un code de construction et d'un code de sécurité.

Le *Code de construction* contient des normes de construction concernant un bâtiment, un équipement destiné à l'usage du public, une installation non rattachée à un bâtiment, une installation d'équipement pétrolier ou le voisinage de telles structures.

Le *Code de sécurité* contient des normes de sécurité concernant un bâtiment, un équipement destiné à l'usage du public, une installation non rattachée à un bâtiment ou une installation d'équipement pétrolier, leur voisinage de telles structures, ainsi que des normes concernant leur

entretien, leur utilisation, leur état, leur exploitation et leur salubrité.

Le *Code de construction du Québec*, chapitre I, Bâtiment est constitué du *Code national du bâtiment – Canada* (CNB), lequel est publié par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies du Conseil national de recherches du Canada, et des modifications apportées par le Québec, notamment :

- la création d'une nouvelle catégorie d'établissements (résidence supervisée);
- des exigences pour les bâtiments existants faisant l'objet d'une transformation, de travaux d'entretien ou de réparation;
- des exigences assouplies relativement aux gicleurs;
- des mesures destinées à permettre un meilleur accès aux bâtiments pour les personnes atteintes d'une incapacité physique.

Pour les bâtiments résidentiels, le Québec a aussi intégré au *Code de construction* des mesures d'accessibilité et d'adaptabilité à l'intérieur des logements. Leur application est devenue obligatoire le 1^{er} septembre 2020.

Le *Code de construction* ou le *Code de sécurité* ne s'appliquent pas à certaines catégories de bâtiment. Il s'agit principalement des bâtiments suivants :

- une maison unifamiliale ou un autre bâtiment résidentiel d'au plus deux étages en hauteur ou d'au plus huit logements, sauf s'il s'agit d'une résidence privée pour aînés;
- un établissement commercial d'une surface totale de plancher d'au plus 300 m²;
- un établissement d'affaires d'au plus deux étages en hauteur;
- un bâtiment dont l'usage est agricole;
- un établissement industriel.

Toutefois, les exigences du *Code de construction* s'appliquent aux bâtiments d'usage mixte résidentiel, commercial ou d'affaires. De plus, nonobstant les exemptions qui précèdent, les exigences du *Code* (partie 11) relatives à l'efficacité énergétique s'appliquent aux bâtiments qui n'abritent que des logements et qui ont une aire d'au plus 600 m² et une hauteur d'au plus 3 étages.

L'entrepreneur doit se conformer au *Code de construction* pour les travaux de construction dont il est responsable. Le constructeur propriétaire qui exécute lui-même des travaux de construction doit se conformer au *Code*. L'architecte ou l'ingénieur qui prépare des plans et devis pour des travaux de construction doit aussi se conformer au *Code*.

La Régie du bâtiment du Québec possède tous les pouvoirs de vérification et de contrôle nécessaires pour s'assurer du respect des dispositions applicables à un bâtiment, à un équipement destiné à l'usage du public ou à certaines installations non rattachées à un bâtiment. Elle peut notamment exercer ses pouvoirs auprès d'un entrepreneur, d'un constructeur-propriétaire, d'un propriétaire, d'un fabricant d'un appareil sous pression, d'une entreprise de distribution de gaz ou de produits pétroliers, d'un architecte ou d'un ingénieur. Elle peut, entre autres, exiger qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une

vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité à la *Loi sur le bâtiment*.

Dans le cas de la construction d'un bâtiment public, la Régie du bâtiment peut approuver, aux conditions qu'elle détermine, une méthode de conception, un procédé de construction de même que l'utilisation d'un matériau ou d'un équipement différent de ce qui est prévu à un code ou à un règlement adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* lorsqu'elle estime que leur qualité est équivalente à celle recherchée par les normes prévues à ce code ou à ce règlement.

Règlement municipal de construction

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une municipalité peut décréter que la totalité ou une partie d'un recueil de normes de construction déjà existant constitue la totalité ou une partie des normes de son règlement de construction. En général, il s'agira d'une des versions publiée du Code de construction du Québec ou du Code national du bâtiment. Le recueil ou la partie qui est applicable est joint au règlement.

La municipalité peut prévoir qu'après l'entrée en vigueur de son règlement, chaque amendement apporté au recueil choisi, ou à sa partie pertinente, en fait également partie sans qu'elle doive adopter un règlement pour en décréter l'application. L'amendement entre en vigueur sur le territoire de la municipalité à la date que le conseil détermine par résolution. Le secrétaire-trésorier de la municipalité émet un avis public de l'adoption de cette résolution conformément à la loi qui régit la municipalité.

Il faut noter que le règlement d'une municipalité locale ou d'une MRC qui porte sur une matière prévue au *Code de construction* ou à un règlement visé aux articles 182 et 185 de la *Loi sur le bâtiment* ne peut avoir pour effet d'édicter une norme identique ou équivalente à celle qui est contenue dans ce code ou ces règlements ni avoir pour effet de restreindre la portée ou l'application de ces normes. Par conséquent, le règlement municipal, y compris les normes reprises du *Code de construction du Québec*, ne s'applique pas aux objets et aux bâtiments qui sont assujettis au Code, à moins qu'il s'agisse de leur affecter des exigences encore plus élevées.

Délégation aux municipalités des fonctions de surveillance de l'application des codes

La *Loi sur le bâtiment* permet la délégation aux municipalités des fonctions de surveillance des normes applicables en vertu du *Code de construction* ou du *Code de sécurité*. Une entente de délégation à une municipalité peut prévoir notamment la délégation des pouvoirs liés à l'inspection des bâtiments, aux ordonnances de correction, de fermeture, d'évacuation et de démolition. Elle peut également prévoir les modalités de financement des activités qui découlent de ces pouvoirs. En outre, l'article 134 de la loi permet à une municipalité qui a conclu une entente avec la Régie d'exiger, par règlement, le paiement des frais qui découlent de l'application de la loi par les personnes qui désirent obtenir un permis ou certificat d'occupation d'immeuble.

Accessibilité et adaptabilité des bâtiments et de leurs locaux ou logements

Le règlement de construction municipal peut prévoir des exigences pour l'aménagement de « parcours sans obstacle » permettant l'accessibilité des immeubles à partir des lieux extérieurs jusqu'à l'entrée de leurs locaux ou de leurs logements. Il peut comprendre des normes prolongeant le parcours sans obstacle à l'intérieur des locaux ou des logements, de leurs différentes pièces et de leurs équipements, notamment les installations sanitaires. Il peut également inclure des normes sur l'installation des matériaux et des équipements de manière à ce que ceux-ci puissent plus facilement et à moindres frais être adaptés aux besoins d'une personne qui a des incapacités permanentes ou progressives.

Le règlement peut aussi prévoir que les exigences peuvent être modulées en fonction de plusieurs degrés d'accessibilité et d'adaptabilité selon le type de bâtiment ou au choix du concepteur.

Sécurité et qualité du milieu de vie des aînés

Le règlement de construction peut, à l'égard d'une résidence privée pour aînés (RPA), prévoir des normes de construction et des règles particulières relatives à l'aménagement de l'immeuble et aux éléments et accessoires qui doivent y être intégrés afin d'assurer aux résidents les services adaptés à leur condition. Puisque toutes les RPA sont assujetties aux exigences du Code, les normes du règlement doivent être supérieures ou viser des objets supplémentaires.

Pour l'application de ce pouvoir, une RPA est un immeuble ou une partie d'un immeuble d'habitation collective destiné à être occupé principalement par des personnes de 65 ans et plus et où sont offerts, outre la location de chambres ou de logements, différents services compris dans au moins deux des catégories suivantes, définies par règlement : services de repas, services d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs. Une RPA doit être certifiée conformément au Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés décrété en vertu de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*.

Par ailleurs, le fonctionnaire désigné à la délivrance des [permis et certificats](#) doit également, préalablement à la délivrance d'un permis de construction, recevoir de la part du demandeur une déclaration écrite établissant si le permis demandé concerne ou non un immeuble destiné à être utilisé comme RPA. Le 1^{er} avril de chaque année, il transmet les déclarations reçues dans les 12 mois précédents, selon lesquelles le permis demandé concerne un immeuble destiné à être utilisé comme RPA, à l'agence régionale de la santé et des services sociaux dont le territoire comprend celui de la municipalité.

Rendement énergétique

Le Règlement modifiant le *Code de construction*, (décret n° 858-2012) pour favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments établit, pour l'ensemble du territoire québécois, les normes à respecter par les concepteurs et les constructeurs en vue d'améliorer l'efficacité énergétique

des nouvelles constructions d'habitation. Les normes de référence sont contenues dans la partie 11 du *Code de construction*, chapitre I, Bâtiment.

Bâtiment vert intelligent

Un bâtiment vert intelligent (BVI) intègre notamment des pratiques innovantes de conception, de construction et d'opération qui se conforment à des normes visant à réduire les impacts négatifs en termes d'aménagement du site, de gestion de l'eau, de performance énergétique, d'utilisation des matériaux et des ressources et de qualité de l'environnement intérieur.

En vertu de la *Loi sur les compétences municipales*, une municipalité peut adopter une politique qui peut servir de guide ou d'orientation générale relativement à la prise de décisions touchant la gestion des diverses activités municipales. Par exemple, une telle politique pourrait établir que la municipalité entend favoriser la construction de bâtiments verts ou écoénergétiques sur son territoire puisque ceux-ci contribuent clairement à atteindre des objectifs environnementaux valables et d'ainsi favoriser le développement durable. Une politique n'étant cependant pas de la nature d'un règlement, elle ne comporte donc pas un effet normatif opposable aux citoyens.

À priori, le règlement de construction (qui peut s'appliquer selon les parties du territoire qu'il détermine) peut intégrer, par renvoi ou autrement, des normes à caractère environnemental (ex. : critères LEED pour « Leadership in Energy and Environmental Design » portant notamment sur la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment et des équipements, l'utilisation efficace des matériaux, la sélection de matériaux écologiques, etc.). Consultez également la fiche du guide *La prise de décision en urbanisme* à propos du règlement sur les [plans d'implantation et d'intégration architecturale](#).

Salubrité et conditions d'occupation et entretien des bâtiments

Une municipalité peut adopter des règlements en matière de salubrité. Elle peut également, par règlement, établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments.

Démolition d'immeubles

Une municipalité peut s'approprier le contrôle sur la [démolition de tout immeuble](#). Le règlement régissant la démolition peut prévoir que le propriétaire doit soumettre au comité de démolition, pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé préalablement à l'étude de sa demande de permis.

Pouvoir de la Ville de Québec d'accorder des accommodements à sa réglementation de construction

En vertu de sa charte, le conseil de la Ville de Québec peut adopter un règlement pour permettre,

à l'occasion de travaux de construction, de rénovation ou de restauration de bâtiments, d'aménager un local qui ne satisfait pas aux prescriptions des codes ou règlements de construction applicables. L'avis d'un comité constitué par le conseil et composé d'au moins cinq personnes dont une personne du service responsable de la prévention des incendies et un architecte, est requis. La santé et la sécurité des occupants doivent être assurées.

De même, le conseil peut émettre un certificat d'occupation prescrit par un règlement adopté en vertu de l'article 119 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour un local qui ne satisfait pas aux prescriptions des codes ou règlements de construction applicables. Là aussi, l'avis d'un comité constitué des membres précédemment indiqués est requis. La santé et la sécurité des occupants doivent aussi être assurées.

Toutefois, le conseil de la Ville de Québec ne peut exercer ces pouvoirs particuliers qu'à l'égard d'un immeuble exempté de l'application du chapitre I, Bâtiment, du *Code de construction*.

Consultation publique

Un règlement de construction doit faire l'objet d'une consultation publique. Il doit aussi être soumis à la MRC pour approbation. Il est sujet à l'examen de [conformité](#) relativement au plan d'urbanisme, et ce, dans une perspective de concordance.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)  (RLRQ, chapitre A-19.1), articles 118 (construction), 118.1 et 120.0.1 (résidence privée pour aînés); 145.41 à 145.41.5 (occupation et entretien des bâtiments) et 148.0.1 à 148.0.26 (démolition d'immeubles).
- [Loi sur le bâtiment](#)  (RLRQ, chapitre B-1.1), articles 1, 2 et 29 (application), 9 (travaux de construction), 10 (équipements destinés à l'usage du public), 13 à 22 (code de construction), 127 (méthode de conception), 132 (délégation), 173 (code de construction), 175 (code de sécurité) et 193 (restriction à la réglementation municipale).
- [Loi sur les compétences municipales](#) , (RLRQ, chapitre C-47.1) articles 55 (salubrité) et 62 (sécurité).
- [Loi sur les services de santé et les services sociaux](#)  (RLRQ, chapitre S-4.2), articles 346.0.1 à 346.0.21 (certification des RPA).
- [Code de construction](#)  (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 2) chapitre I, « Bâtiment », article 1.04 (application).
- [Code de sécurité](#)  (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 3) chapitre VIII, « Bâtiment », articles 338 à 341 (application).

- [Règlement modifiant le Code de construction](#) [pour favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments (partie 11)], Décret N° 858-2012, 1^{er} août 2012 (2012, G.O. 2, 4183).
- [Règlement modifiant le Code de construction](#) [pour favoriser l'adaptabilité et l'accessibilité à l'intérieur des logements], décret n° 990-2018, 3 juillet 2018 (2018, G.O. 2, 4966).
- [Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec](#) (RLRQ, chapitre C-11.5), annexe C, articles 93 et 94 (pouvoirs d'accorder des accommodements à la réglementation de construction).
- BLAIS, Pierre, Isabelle BOUCHER et Alain CARON (2012). [L'urbanisme durable : enjeux, pratiques et outils d'intervention \(PDF 4.94 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 93 p.
- BOUCHER, Isabelle. (2006), [Les toits verts \(PDF 1.40 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, septembre, 8 p.
- BOUCHER, Isabelle, Pierre BLAIS et VIVRE EN VILLE (2010). [Le bâtiment durable, guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable \(PDF 2.73 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 89 p.
- [Loi sur la sécurité des piscines résidentielles](#) (RLRQ, chapitre S-3.1.02).
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole (2003), *Les résidences privées pour personnes âgées, guide des bonnes pratiques municipales*, 32 p.
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, [Les municipalités et les normes d'accessibilité dans les logements neufs](#), Muni-Express, N° 1, 15 janvier 2021
- Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, [Règlement modifiant le Code de construction pour favoriser l'efficacité énergétique](#), Muni-Express N° 8, 30 août 2012
- Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, [Sécurité dans les piscines résidentielles](#), Muni-Express N° 6, 20 juillet 2009
- Les résidences privées pour personnes âgées, guide des bonnes pratiques municipales, MAMR, avril 2003, 32 p.
- Régie du bâtiment (2019), [Accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation : guide et interprétations](#), 32 p.
- Régie du bâtiment (2010), [Normes de conception sans obstacle : guide d'utilisation – Mise à jour novembre 2010](#), Code de construction du Québec, chapitre I, Bâtiment et Code national du bâtiment – Canada 2005 (modifié), 66 p.

À consulter aussi

-

[Code de construction , Régie du bâtiment](#) 

-

[Survol du règlement sur l'efficacité énergétique , Régie du bâtiment](#) 

-

[Sécurité des piscines résidentielles](#) 

-

[Certification des résidences pour personnes âgées , Santé et Services sociaux](#) 

-

[Ouvrir une résidence pour personnes âgées ,Agence de la santé et des services sociaux de Montréal](#) 

-

[Écobâtiment](#) 

-

[Fournisseur de services Québécois LEED Canada pour les habitations ,Écohabitation](#) 

-

[Délégation des pouvoirs de surveillance aux municipalités , Régie du bâtiment](#) 

-

[Sustainable design and green building toolkit United states environmental protection agency](#) 

-

[Guide de référence pour l'intégration des principes de développement durable dans la construction et la rénovation des bâtiments ,Office municipal d'habitation de Montréal](#)

[└](#)

-

[Habitation durable , c'est rentable et responsable. Victoriaville, programme de subventions et d'attestations, édition 2012](#)

[└](#)

-

-

[L'efficacité énergétique à travers le monde, sur le chemin de la transition , Passerelle, No. 8, 10/2012](#)

[└](#)

-

[Voir vert le portait du bâtiment durable au Québec , guide Bâtir vert](#)

[└](#)

Règlement sur les permis et les certificats en urbanisme dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Le règlement sur l'émission des permis et des certificats en urbanisme permet aux municipalités d'établir les modalités administratives qui les encadrent et qui autorisent la réalisation des projets visés par les règlements d'urbanisme.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

C'est pour s'assurer du respect de leurs règlements d'urbanisme (p. ex. zonage, construction, lotissement) que les municipalités exigent l'obtention d'un permis ou d'un certificat pour tout projet visé par ces règlements. La délivrance des permis et des certificats est le moyen de base qui permet de vérifier ce qui se fait en matière d'aménagement du territoire dans la municipalité.

Ainsi, une personne qui a l'intention de construire ou d'utiliser un terrain ou un bâtiment dans la municipalité doit s'informer auprès du responsable de la délivrance des permis et des certificats des obligations à satisfaire. Elle saura par conséquent ce que les règlements exigent.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 119 à 122 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Modalités

La municipalité peut adopter un règlement sur l'émission des permis et des certificats en urbanisme comportant les modalités suivantes :

- L'énumération des [permis et des certificats](#) obligatoires. Une municipalité peut notamment interdire tout projet d'opération cadastrale, de construction, d'agrandissement, de transformation ou d'addition de bâtiments sans l'obtention d'un permis. Elle peut également interdire l'occupation d'un immeuble sans l'obtention d'un certificat d'occupation;
- Les obligations et les responsabilités du requérant pour permettre l'étude du projet en vue de l'octroi d'un permis ou d'un certificat, incluant, entre autres, la présentation des plans et des documents à l'appui de sa demande.

Par exemple, la municipalité peut exiger le dépôt d'un plan d'implantation, d'un plan de cadastre ainsi que des plans et devis du bâtiment projeté.

Dans le cas d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), la municipalité peut exiger la description des phases de réalisation du projet, la façon dont celui-ci s'intègre au concept d'aménagement du secteur concerné, etc. Dans le cas d'un terrain contaminé, elle peut exiger un plan de réhabilitation approuvé par le ou la ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, une attestation d'un expert établissant que le projet est compatible avec le plan, etc.

- Les tarifs et les honoraires exigibles pour la délivrance des permis et des certificats, ou d'une catégorie d'entre eux, établis selon le type de construction ou d'usage projeté.
- La désignation du fonctionnaire responsable de la délivrance des permis et des certificats, ainsi que la définition de ses pouvoirs et de ses tâches. Dans plusieurs municipalités, ce fonctionnaire est également l'inspecteur en bâtiment. Il possède le pouvoir de délivrer ou de refuser l'octroi d'un permis ou d'un certificat après vérification des documents déposés, en assurant le respect des exigences de la réglementation d'urbanisme. La municipalité peut déterminer la démarche d'application des règlements d'urbanisme et autoriser le fonctionnaire désigné à visiter un chantier pour vérifier que les travaux sont réalisés conformément aux plans et aux documents soumis. Elle peut également arrêter la démarche à suivre en cas de contravention aux règlements. Le fonctionnaire peut également recommander au du conseil toute requête de sanction contre les contrevenants aux règlements, conformément à la démarche à suivre établie par la municipalité. Nul permis ou certificat prévu dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne peut être valablement accordé ou délivré s'il ne l'est par le fonctionnaire que le conseil de la municipalité désigne à cette fin et s'il ne l'est conformément aux

exigences de la loi et des règlements dont elle prévoit l'adoption. Une municipalité doit assumer toutes les responsabilités à l'égard des actes posés par ses préposés dans l'exercice de leurs fonctions.

Délais de délivrance du permis ou du certificat et délais de réalisation des travaux

Si le projet répond aux conditions fixées, le permis de construction est généralement délivré dans un délai de quelques jours suivant le dépôt de la demande. Ce délai peut toutefois être prolongé si, par exemple, la délivrance du permis de construction ou du certificat est reliée à l'approbation du [plan relatif à l'implantation et à l'architecture de la construction](#) (PIIA) ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui s'y rattachent.

Le titulaire du permis de construction peut, sur preuve que la localisation des fondations de l'immeuble en construction est conforme aux exigences des règlements de zonage et de construction ou aux plans et documents dûment approuvés, et moyennant le paiement des honoraires prescrits, obtenir du fonctionnaire un certificat d'occupation partiel attestant de la conformité de la localisation des fondations.

Conditions relatives à la délivrance des permis et certificats

En plus de respecter certaines [conditions préalables](#), le projet visé par la demande du permis de construction ou de modification doit être conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur (ex. : zonage, lotissement) et à toute résolution que le conseil peut adopter pour fixer des conditions à l'émission des permis et des certificats en vertu des règlements suivants :

- [Le règlement sur les usages conditionnels](#);
- [Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble \(PPCMOI\)](#);
- [Le règlement sur les restrictions à la délivrance de permis ou de certificats en raison de certaines contraintes naturelles](#).

En outre, les règlements suivants peuvent également prévoir des exigences particulières lors de l'émission de permis et de certificats :

- [Le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux](#);
- [Le règlement sur les contributions monétaires exigées du requérant d'un permis ou d'un certificat](#)

Il faut noter que l'autorité chargée d'approuver les plans et de délivrer le permis ne possède pas de pouvoir absolu ni discrétionnaire. Par exemple, lors de l'émission d'un permis de construction, une municipalité ne peut imposer des conditions non autorisées par la loi.

Si l'autorité chargée d'approuver les plans et de délivrer les permis ne peut généralement contrôler l'exercice des professions en dictant qui doit être l'auteur des plans et des

renseignements à soumettre lors d'une demande de permis, dans certains cas elle peut par règlement identifier les types d'expertise requis (ex. : règlement sur les restrictions à la délivrance de permis ou de certificats en raison de certaines contraintes naturelles).

La municipalité ne peut davantage exiger une servitude de passage.

Enfin, une municipalité peut délivrer un permis de construction à un locataire qui en fait la demande à condition que le propriétaire soit d'accord. Une municipalité peut exiger une procuration certifiant que le propriétaire est d'accord et qu'il permet au locataire de demander un permis de construction pour certains travaux (p. ex. une remise).

Biens patrimoniaux cités

[Une municipalité peut citer un bien patrimonial.](#) Nul ne peut altérer, restaurer, réparer ou modifier de quelque façon un immeuble patrimonial cité sans donner à la municipalité un préavis d'au moins 45 jours. Il en est de même lorsque la personne veut ériger une nouvelle construction dans un site patrimonial cité ou y modifier l'aménagement et l'implantation d'un immeuble, etc. Dans le cas où un permis municipal est requis, la demande de permis tient lieu de préavis. Avant d'imposer des conditions, le conseil prend l'avis du conseil local du patrimoine ou du comité consultatif d'urbanisme, selon le cas. Une copie de la résolution fixant les conditions accompagne, le cas échéant, le permis municipal délivré par ailleurs et qui autorise l'acte concerné.

Si le projet, pour lequel des conditions ont été imposées, n'est pas entrepris un an après la délivrance du permis municipal ou s'il est interrompu pendant plus d'un an, le permis est retiré. Dans le cas de l'interruption d'un projet, le retrait du permis n'a pas pour effet de priver la municipalité de la possibilité d'obtenir une ordonnance en vertu de l'article 203 de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

Le gouvernement peut également classer un bien patrimonial ou déclarer un site patrimonial dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public. Avant de procéder à certaines interventions sur un bien patrimonial classé, dans un site patrimonial classé ou déclaré ou encore dans une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé, il est obligatoire d'obtenir une autorisation du ou de la ministre de la Culture et des Communications.

Fouilles archéologiques

Une municipalité peut, par règlement, prévoir les cas et les conditions dans lesquels une personne qui doit obtenir un permis ou une autorisation de la municipalité est tenue, préalablement à la réalisation de son projet, de réaliser des fouilles et des relevés archéologiques dans une zone d'intérêt patrimonial identifiée au schéma d'aménagement et de développement en vigueur sur son territoire.

Déclaration obligatoire de tous les permis de construction à la Régie du bâtiment

du Québec

En vertu du Règlement sur les renseignements relatifs à la réalisation de travaux requérant un permis de construction (chapitre A-19.1, r.1), toutes les municipalités du Québec sont tenues d'informer la Régie du bâtiment du Québec de toutes les demandes de permis de construction, qu'il s'agisse de construction neuve, de transformation, d'agrandissement ou d'addition à un bâtiment. Ce règlement découle de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. L'information demandée a pour but d'inventorier rapidement les chantiers de construction ou de rénovation de bâtiments, qu'ils soient de type résidentiel, commercial, industriel ou institutionnel. Les municipalités doivent transmettre les renseignements pertinents à la Régie dans les cinq jours suivant la demande de permis.

Les municipalités peuvent utiliser le [formulaire](#)  fourni sur le site Web de la Régie ou utiliser le [système de gestion de déclarations de travaux](#)  (GDT) disponible dans le Portail gouvernemental des affaires municipales et régionales ([PGAMR](#) ).

Zone agricole

Il faut noter qu'une municipalité ou une MRC ne peut délivrer un permis de construction sur un lot en zone agricole à moins d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), de la délivrance par celle-ci d'un avis de conformité avec la *Loi de protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) ou de l'expiration du délai de trois mois prévu par l'article 100.1 de cette loi.

À moins qu'elle ne puisse produire une autorisation, la personne qui demande la délivrance d'un permis de construction en zone agricole doit présenter une [déclaration à la CPTAQ](#).

Par ailleurs, en plus des documents et renseignements habituellement exigés par la municipalité en vertu de son règlement sur les permis et les certificats, le demandeur d'un permis visant la construction, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment d'élevage porcin doit fournir à la municipalité, avec sa demande, les documents suivants dûment signés par un membre de l'Ordre des agronomes du Québec :

- un document attestant soit qu'un plan agroenvironnemental de fertilisation (PAEF) a été établi à l'égard de l'élevage visé par la demande, soit qu'un tel plan n'a pas été établi;
- un résumé du PAEF dans le cas où ce dernier existe. Ce résumé doit comprendre les renseignements suivants : les doses de matières fertilisantes prévues sur chaque parcelle qui sera cultivée ainsi que les modes et les périodes d'épandage envisagés; le nom de toute municipalité, autre que celle accueillant le lieu d'élevage, sur le territoire de laquelle des lisiers provenant de cet élevage seront épandus; la production annuelle d'anhydride phosphorique qui découlera des activités inhérentes à l'élevage (art. 165.4.13 LAU).

Si aucun PAEF n'a été établi, le demandeur devra fournir ces renseignements dans un document accompagnant sa demande.

Immeuble privé destiné à être utilisé comme résidence pour personnes âgées

Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, le fonctionnaire désigné à la délivrance des permis et des certificats doit également recevoir de la part du demandeur une déclaration écrite établissant que le permis demandé s'appliquera ou non à un immeuble destiné à être utilisé comme résidence pour personnes âgées telle qu'elle est définie au deuxième alinéa de l'article 118.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le 1^{er} avril de chaque année, le fonctionnaire transmet, au Centre intégré de santé et de services sociaux dont le territoire comprend celui de la municipalité, les déclarations reçues, dans les douze mois précédents, selon lesquelles les permis demandés s'appliquent à des immeubles destinés à être utilisés comme résidences pour personnes âgées.

Certificat de conformité à la réglementation d'urbanisme pour les demandes à la Régie des alcools, des courses et des jeux et au ministère du Tourisme

En vertu de la *Loi sur les permis d'alcool* (LPA), tout demandeur d'un permis d'alcool « permanent » de type bar, brasserie, taverne, club, restaurant pour servir, restaurant pour vendre ou épicerie doit présenter à la Régie des alcools, des courses et des jeux un certificat de conformité délivré par le greffier ou le secrétaire-trésorier de la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'établissement, attestant que celui-ci est conforme à la réglementation d'urbanisme (LPA, art. 39).

Le certificat de conformité constitue également une condition préalable à la délivrance, à un titulaire de permis d'alcool, d'une autorisation de spectacle, de projection d'un film ou de pratique de la danse (LPA, art. 74).

De même, toute demande d'attestation de classification d'un **établissement d'hébergement touristique** doit être accompagnée d'un certificat de la municipalité, attestant de la conformité de l'établissement à la réglementation municipale d'urbanisme. Le ministère du Tourisme s'assure ainsi qu'aucune attestation de classification ne sera émise dans un secteur où la municipalité interdit l'hébergement touristique.

Accès à une route

En vertu de la *Loi sur la voirie*, une personne qui veut utiliser un terrain qui nécessite un accès à une route doit, avant de construire cet accès, obtenir l'autorisation du ministre responsable des Transports. Lorsque le ministre autorise la construction d'un accès, il en détermine l'emplacement et les exigences de construction.

Autorisation et attestation environnementales

La *Loi sur la qualité de l'environnement* et ses règlements prévoient les situations où une autorisation du ou de la ministre responsable de l'Environnement est requise. En général, les projets susceptibles d'entraîner un rejet de contaminants dans l'environnement ou une modification de la qualité de l'environnement sont soumis à une autorisation préalable. La Loi assujettit notamment les activités :

- la construction d'un établissement industriel ;
- l'utilisation d'un procédé industriel ;
- tout prélèvement d'eau ;
- l'établissement et l'exploitation d'une installation d'élimination de matières résiduelles ;
- la gestion de matières dangereuses, dans la mesure prévue par la Loi.

Notons que le régime d'autorisation environnementale a été modifié dans le cadre de la *Loi modifiant la Loi sur la qualité de l'environnement afin de moderniser le régime d'autorisation environnementale et modifiant d'autres dispositions législatives* notamment pour réformer la gouvernance du Fonds vert (2017, c. 4), dont la majorité des dispositions sont entrées en vigueur en mars 2018. Il est possible de consulter le site Web du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs à ce sujet.

Autorisation en milieux humides et hydriques

En plus des dispositions susmentionnées, afin d'éviter les pertes de milieux humides et hydriques, une autorisation du ou de la ministre est requise pour tous **travaux, constructions, ouvrages ou activités en milieux humides** (étangs, marais, marécages, tourbières) et hydriques (lacs et cours d'eau, les rives, le littoral et les plaines inondables). De plus, la délivrance de l'autorisation est subordonnée au paiement d'une contribution financière pour compenser l'atteinte aux milieux visés. Le montant de la contribution est calculé conformément au Règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques. Le règlement prévoit également, dans certaines situations, des exemptions à l'obligation de compenser ou la possibilité de remplacer la contribution financière par l'exécution de travaux visant la restauration ou la création de milieux humides ou hydriques.

Autorisation préalable des interventions sur les rives et le littoral ou dans les plaines inondables

En vertu de la [Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables](#), les autorités municipales, dans la mesure de leur compétence, doivent exiger un permis de construction ou une autorisation pour toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux qui sont susceptibles :

- de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives, de porter le sol à nu ou d'en affecter la stabilité ou encore d'empiéter sur le littoral;
- de modifier le régime hydrique, de nuire à la libre circulation des eaux en période de crue, de perturber les habitats fauniques ou floristiques ou de mettre en péril la sécurité des personnes et des biens.

Terrains contaminés et plan de réhabilitation

Dans certains cas, le terrain visé par la demande de permis de construction ou de permis de lotissement est inscrit sur la liste des terrains contaminés, constituée par la municipalité en application de l'article 31.68 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Ce terrain peut faire l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ou la ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de cette loi. Dans ce cas, le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

De même, nul ne peut établir un aqueduc, une prise d'eau d'alimentation, des appareils pour la purification de l'eau, ni procéder à l'exécution de travaux d'égout ou à l'installation de dispositifs pour le traitement des eaux usées avant d'en avoir soumis les plans et devis au ou à la ministre et d'avoir obtenu son autorisation.

Si le projet affecte un milieu humide ou hydrique, le ou la ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs peut exiger du demandeur des mesures de compensation visant notamment la restauration, la protection ou la valorisation d'un milieu humide, hydrique ou terrestre. Une mesure de compensation ne donne lieu à aucune indemnité. La mesure de compensation doit faire l'objet d'un engagement écrit du demandeur et elle est réputée faire partie des conditions de l'autorisation ou du certificat d'autorisation.

Règles particulières

Certaines chartes contiennent des pouvoirs particuliers, notamment en matière de garanties financières, de cautionnement et de pouvoir suspensif. Voir à ce sujet les [pouvoirs particuliers de la Charte de la Ville de Québec](#)

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)  (chapitre A-19.1), articles 119 à 122 (réglementation, permis de construction ou certificat d'autorisation, permis de lotissement et certificat d'occupation), 116 (conditions de permis de construction), 118 et 118.1 (règlement de construction), 120 (plan de réhabilitation), 145.15, 145.16 et 145.19 (plans d'implantation et d'intégration architecturale), 145.21 et 145.22 (les ententes relatives à des travaux municipaux), 145.34 (usages conditionnels), 145.38 (projets particuliers - PPCMOI), 145.42 (restrictions en raison de certaines contraintes naturelles), 148.0.1 à 148.0.26 (démolition d'immeubles) et 236 (nullité).
- [Loi sur le bâtiment](#)  (chapitre B-1.1), articles 13 (Code de construction), 24 (entreprises de distribution d'électricité ou de gaz), 31 (Code de sécurité), 87 (Régie du bâtiment du Québec).

- [Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles](#) , *Loi sur la sécurité des piscines résidentielles* (chapitre S-3.1.02, a. 1, 2e al.)
- [Règlement sur les renseignements relatifs à la réalisation de travaux requérant un permis de construction](#)  (chapitre A-19.1, r.1.).
- [Loi sur le patrimoine culturel](#)  (chapitre P-9.002) articles 137 à 140 (permis), 148 et 149 (régime d'ordonnance), 150 (fouilles archéologiques).
- Ministère de la Culture et des Communications (2012). [Loi sur le patrimoine culturel, guide pratique destiné aux municipalités](#) , octobre, 90 p.
- [Code municipal du Québec](#)  (chapitre C-27.1), article 437.3 (recours et décisions en matière d'activités ou d'usages).
- [Loi sur les cités et villes](#)  (chapitre C-19), article 348.1 (recours et décisions en matière d'activités ou d'usages).
- [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#)  (chapitre P-41.1), articles 32 et 32.1, 31, 31.1, 40, 101 à 105.
- [Loi sur la voirie](#)  (chapitre V-9), article 23.
- Commission de protection du territoire agricole du Québec, *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. L'approche en matière de surveillance de l'application de la loi, document d'assistance à l'intention des instances municipales, Guide explicatif pour la production d'une déclaration, août 1999.
- [Loi sur la qualité de l'environnement](#)  (chapitre Q-2), articles 22 (certificat d'autorisation); 31.1 et 31.5, 31.68 (liste des terrains contaminés) et 32.
- [Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables](#) , chapitre Q-2, r. 35, articles 3.1 et 4.
- [Loi sur les établissements d'hébergement touristique](#)  (chapitre E-14.2).
- [Règlement sur les établissements d'hébergement touristique](#)  (chapitre E-15.1, r.0.1.décret 747-91).
- [Loi sur la protection du consommateur](#)  (chapitre P-40.1).
- [Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec](#)  (chapitre C-11.5), annexe C, articles 89, 90 et 131.
- [L'inspecteur municipal, un rôle de premier plan \(PDF 15.85 Mo\)](#)

À consulter aussi

-

[Classification des établissements d'hébergement touristique](#) 

-

[Le règlement de permis et de certificat de la Ville de Bromont](#) 

-

[Sécurité des piscines résidentielles](#) 

Les types de permis et de certificats prévus par la loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Type d'intervention visée	Type de permis ou de certificat	Conditions d'émission du permis ou du certificat
Demande d'opération cadastrale	Permis de lotissement	• Conformité aux règlements : ◦ de lotissement ◦ sur les ententes relatives aux travaux municipaux • Dépôt des plans et documents exigés • PIIA approuvé • Paiement du tarif d'obtention du permis • Paiement de la contribution à des fins de parcs
Construction, transformation, agrandissement ou addition de bâtiments	Permis de construction	• Conformité aux règlements : ◦ de zonage ◦ de construction ◦ relatifs à certaines conditions du permis de construction ◦ sur les ententes relatives aux travaux municipaux • Renseignements relatifs à la réalisation des travaux • Déclaration écrite établissant si le permis demandé concerne ou non un immeuble destiné à être utilisé comme résidence pour personnes âgées • Dépôt des plans et des

		documents exigés
		• PIIA approuvé • Paiement du tarif d'obtention du permis • Paiement de la contribution à des fins de parcs
Changement d'usage ou de destination d'un immeuble Déplacement, réparation ou démolition d'une construction Travaux secondaires tels l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la plantation et l'abattage d'arbres, les remblais ou déblais, l'installation d'affiches, de panneaux-réclames et d'enseignes Ouvrages dans les zones inondables ou zones de contraintes	Certificat d'autorisation	• Conformité aux règlements : ◦ de zonage ◦ de construction ◦ relatifs à certaines conditions du permis de construction ◦ sur les ententes relatives aux travaux municipaux • Renseignements relatifs à la réalisation des travaux • Déclaration écrite établissant si le permis demandé concerne ou non un immeuble destiné à être utilisé comme résidence pour personnes âgées • Dépôt des plans et des documents exigés • PIIA approuvé • Paiement du tarif d'obtention du certificat
Occupation d'un immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage	Certificat d'occupation	• Conformité aux règlements : ◦ de zonage ◦ de construction ◦ sur les ententes relatives aux travaux municipaux • Plans et documents dûment approuvés • Paiement du tarif

Déclaration à la commission de protection du territoire agricole

Il faut noter que, lorsqu'une déclaration est requise avant l'émission d'un permis de construction pour assurer que celui-ci ne puisse être remis en question, la loi prévoit que la commission doit, dans un délai de trois mois, émettre un avis de conformité préalablement à l'émission du permis. Cela permet de rassurer le citoyen et l'officier municipal sur la validité du permis en regard des dispositions de la LPTAA. L'avis de conformité peut être émis sur la seule foi des renseignements obtenus, sans préavis, par un membre ou un employé de la commission. De fait, il y a, au bout de trois mois, présomption de validité, sauf si un avis de non-conformité est émis avant la fin de ce délai.

Une personne, qui procède au lotissement ou à l'aliénation d'une superficie à l'égard de laquelle un droit est reconnu en vertu du chapitre VII LPTAA ou qui conserve une telle superficie lors d'un lotissement ou d'une aliénation, doit adresser à la commission une déclaration par laquelle elle invoque le droit en vertu duquel elle peut ainsi procéder sans son autorisation. Une telle déclaration n'a pas à faire l'objet d'un avis de conformité par la commission avant que l'acte ne puisse être terminé.

Catégories d'établissement d'hébergement touristique

Il s'agit des catégories suivantes :

1. la catégorie « établissements hôteliers » qui offrent de l'hébergement dans un immeuble ou dans plusieurs immeubles adjacents constituant un ensemble;
2. la catégorie « résidences de tourisme » qui comprend les établissements qui offrent de l'hébergement uniquement dans des appartements, des maisons ou des chalets meublés et munis d'une cuisinette;
3. la catégorie « meublés rudimentaires » qui comprend les établissements qui offrent de l'hébergement uniquement dans des camps, des carrés de tente ou des wigwams;
4. la catégorie « centres de vacances » qui comprend les établissements qui offrent, moyennant un prix forfaitaire, de l'hébergement, des services de restauration ou des cuisinettes et des activités récréatives ou des services d'animation ainsi que des aménagements et des équipements de loisir;
5. la catégorie « gîtes » qui comprend les résidences privées et leurs bâtiments adjacents et qui constituent un ensemble que leurs propriétaires ou occupants exploitent comme établissement d'hébergement offrant en location au plus cinq chambres dont le prix de location comprend le petit-déjeuner servi sur place;
6. la catégorie « villages d'accueil » qui comprend les établissements qui offrent, moyennant un prix forfaitaire, des activités d'accueil et d'animation de groupe, de l'hébergement, le petit-déjeuner et le repas du midi ou du soir dans des familles qui reçoivent un maximum de six personnes;
7. la catégorie « auberges de jeunesse » qui comprend les établissements qui offrent de l'hébergement dans des chambres ou des dortoirs dont l'unité peut être le lit ou la chambre, des services de restauration ou de cuisinette et de surveillance à temps plein;
8. la catégorie « établissements d'enseignement », quelle que soit la loi qui les régit, comprend les établissements d'enseignement qui offrent de l'hébergement;
9. la catégorie « établissements de camping » qui comprend les établissements qui offrent des services et des emplacements fixes permettant d'accueillir des tentes ou des véhicules de camping récréatifs, motorisés ou non.

Pouvoirs particuliers de la charte de la Ville de Québec

Garanties financières

Une disposition de sa charte permet à la Ville de Québec d'exiger le dépôt en garantie d'une somme afin qu'elle n'ait pas à assumer des montants trop élevés pour l'étude d'un projet soumis par un promoteur qui, en bout de ligne, ne se concrétiserait pas. Ainsi, à l'occasion d'une demande d'intervention de la Ville de Québec par règlement, résolution, ordonnance ou autre pour la réalisation d'un projet qui, de l'avis du comité exécutif, est susceptible d'entraîner d'importantes répercussions sociales, économiques ou architecturales, le comité exécutif peut, avant de procéder à l'étude de la demande, exiger du requérant, en sus de la tarification établie en application de la Loi sur la fiscalité municipale, le dépôt en garantie d'un montant correspondant à celui des frais réels d'étude de dossier qui excèdent pas le montant des frais qui peuvent être exigés en vertu du tarif établi. Si le projet est réalisé dans le délai déterminé par le comité exécutif, le montant est remboursé au requérant. Dans le cas contraire, la ville le garde.

Caution

Une autre disposition permet à la Ville de Québec de profiter d'une meilleure protection en assurant un contrôle sur la réalisation des travaux de construction. Ainsi, dans le cas des permis ou des certificats d'approbation mentionnés dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), le comité exécutif de la Ville de Québec peut exiger, comme condition préalable à l'émission d'un permis ou d'un certificat, le dépôt d'un cautionnement d'exécution dont la valeur ne doit pas dépasser 10 % de la valeur des travaux projetés. Ce cautionnement est remis au requérant lorsque tous les travaux ayant fait l'objet du permis ou du certificat sont terminés. Si les travaux ne sont pas terminés dans les délais mentionnés dans le permis ou dans le certificat, le montant du cautionnement déposé peut être confisqué par le comité exécutif.

Pouvoir suspensif

Enfin, une personne chargée de l'application de la charte ou des règlements de la Ville de Québec peut également, dans l'exercice de ses fonctions, ordonner la suspension des travaux, la fermeture d'un édifice ou d'un bâtiment ou la cessation d'une activité si elle constate une infraction qui risque de mettre en danger la santé ou la sécurité publique.

Règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Le règlement sur les conditions d'émission du permis de construction permet à une municipalité d'imposer le respect de certaines exigences avant qu'un permis de construction soit accordé. Ces conditions peuvent varier selon les parties du territoire et concernent spécialement le cadastre et la présence d'infrastructures.

Les conditions se résument aux éléments suivants :

- l'identification du terrain avec le cadastre au moyen d'un ou de plusieurs lots distincts, p. ex. afin d'identifier la propriété ou de faciliter la mise à jour du rôle d'évaluation;
- l'approvisionnement en eau et l'épuration des eaux usées, au moyen soit de réseaux autorisés en vertu de la loi, soit d'installations individuelles conformes à la loi, p. ex. afin de faciliter l'application du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées ou de concentrer le développement dans les secteurs viabilisés;
- l'accessibilité à partir d'une rue existante, soit publique, soit privée, p. ex. : afin de mieux contrôler le développement et la dimension des voies de circulation, de préciser les lieux où les services seront offerts : collecte des déchets, service d'incendie, déneigement, transport scolaire, etc.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Caractéristiques

Le pouvoir habilitant dans ce domaine se trouve à l'article 116 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Les conditions

Les conditions dont les municipalités peuvent se prévaloir s'expriment comme suit :

- **Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée**(construction principale), **y compris ses dépendances**(p. ex. remise), **doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, lesquels sont conformes au règlement de lotissement de la municipalité ou, s'ils ne sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.**

Cette exigence s'applique au terrain où doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances. Toutefois, cela ne requiert pas l'obligation d'avoir un lot distinct pour chaque construction lorsqu'on est en présence d'une situation globale, comme dans le cas d'un gymnase intégré à un complexe scolaire. De telles dispositions visent à interdire toute construction sur un lot non cadastré, mais pas à limiter le nombre de constructions sur un même lot.

Il est à noter que le règlement peut prévoir qu'une exemption concernant l'obligation de créer un ou plusieurs lots distincts avant d'obtenir un permis de construction peut s'appliquer dans les deux cas suivants :

- le cas où la construction proposée a exactement le même emplacement qu'une construction existante (p. ex. si une construction est détruite à la suite d'un incendie, le règlement pourrait faire que cette condition ne s'applique pas);
 - le cas où il est démontré au fonctionnaire responsable de la délivrance du permis que la construction projetée ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.
- Une telle exemption est possible seulement si le coût estimé de l'opération cadastrale permettant la création d'un ou de plusieurs lots distincts excède 10 % du coût estimé de la construction projetée.
 - **Les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis en vertu de la loi doivent être établis dans la rue en bordure de laquelle la construction est projetée où le règlement décrétant leur installation doit être en vigueur.**

Une telle condition ne s'applique pas aux constructions à des fins agricoles sur des terres en culture.

- **Dans les cas où il n'y a pas de services d'aqueduc et d'égout dans la rue en bordure de laquelle une construction est projetée et qu'il n'y a pas de règlement en vigueur**

décrétant de tels services , les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée doivent être conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet.

- Le terrain sur lequel doit être érigée une construction projetée doit être adjacent à une rue publique ou privée conforme aux exigences du règlement de lotissement.
- Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique (et non à une rue privée).

La reprise de cette disposition par le règlement municipal ne peut constituer une expropriation déguisée, car le législateur le permet spécifiquement.

Il est à noter que la Cour supérieure a déclaré inapplicable à un projet de construction sur une île une disposition d'un règlement d'urbanisme interdisant la délivrance d'un permis de construction exigeant que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée soit adjacent à une rue publique. La réglementation avait été adoptée sans que le cas de l'île n'ait été envisagé et la Cour a décidé qu'appliquer le règlement tel quel serait déraisonnable et irrationnel, car une application littérale de la réglementation dans ce cas équivaldrait à nier le libre exercice du droit à la propriété et constituerait en quelque sorte une expropriation sans indemnité.

Dans le règlement adopté par la municipalité en vertu de l'article 116, le choix et le nombre des conditions à respecter peuvent varier sur l'une ou l'autre des parties du territoire.

Un tel règlement peut également exempter les constructions à des fins agricoles sur des terres en culture de l'une ou l'autre des dispositions énoncées. Néanmoins, il ne peut exempter une résidence située sur ces terres de l'obligation de respecter la *Loi sur la qualité de l'environnement* et les règlements édictés sous son empire.

Par ailleurs, rappelons qu'une MRC peut, dans le document complémentaire au schéma d'aménagement et de développement, obliger une municipalité à adopter ce règlement pour l'ensemble ou pour une partie de son territoire. Dans le second cas, le document complémentaire peut préciser toute municipalité visée, toute partie visée du territoire de la municipalité, toute condition de délivrance du permis de construction qui est visée parmi les conditions prévues à l'article 116, toute catégorie de constructions à l'égard desquelles la municipalité ne doit pas accorder une exemption permise par le troisième ou le quatrième alinéa de l'article 116.

Le règlement adopté en vertu de l'article 116, sans avoir normalement d'effet sur le lotissement, établit des conditions qui ont une grande influence dans le domaine du lotissement. En effet, toutes les situations établies par cet article ont des effets certains sur l'application du règlement de lotissement, notamment l'exigence du lot distinct et celles qui sont relatives à la présence d'une rue publique ou d'une rue privée conformes aux exigences du règlement de lotissement.

Il est à noter qu'un demandeur de permis de construction qui respecte les conditions prévues

par le règlement en vertu de l'article 116 doit également respecter les autres règlements avant d'obtenir son permis.

Consultation publique

Le règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction doit faire l'objet d'une consultation publique et il entre en vigueur à la suite de son examen et de son approbation par la MRC. Il est aussi sujet à l'examen de conformité à l'égard du plan d'urbanisme dans une perspective de concordance.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)  (chapitre A-19.1), articles 116 et 6.
- [Loi sur la qualité de l'environnement](#)  (chapitre Q-2) et Règlement sur l'évacuation des eaux usées des résidences isolées (r. 8).
- M^e André Langlois, *Le Règlement de lotissement selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, Les colloques de la Faculté de droit, Université de Sherbrooke, 24 février 2000 (2000-2001), 31 R.D.U.S.141, p.182-185.

Règlement sur les dérogations mineures dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

La dérogation mineure est une procédure d'exception établie par règlement en vertu duquel le conseil peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés, lesquels ne satisfont pas à toutes les dispositions du règlement de zonage ou de lotissement.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Le règlement sur les dérogations mineures encadre la procédure d'exception en vertu de laquelle le conseil peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés, lesquels ne satisfont pas à toutes les dispositions des règlements de zonage ou de lotissement. Il assure à la réglementation une certaine souplesse d'application dans la mesure où il s'agit d'une dérogation dite « mineure ».

La principale utilité de la dérogation mineure réside dans le fait qu'il s'agit d'une technique apportant des solutions à des problèmes pratiques qui ne peuvent être décelés à l'avance dans une réglementation d'urbanisme.

Lorsqu'un conseil municipal acquiesce à une demande de dérogation mineure, il accepte que certaines dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur puissent faire l'objet de dérogations. Dans de telles circonstances, le conseil juge que la dérogation demandée est mineure et qu'elle permet la réalisation d'un projet bénéfique pour la communauté.

Le fait de refuser le permis pourrait causer un préjudice sérieux au propriétaire alors que la réalisation du projet ne porterait pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins et n'aurait pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé et de sécurité publique et d'atteinte à l'environnement ou au bien-être général. En outre, le projet doit être conforme aux objectifs du plan d'urbanisme.

C'est la détermination de ce qu'est une dérogation mineure qui constitue la pierre d'assise de cet outil. Cette détermination ne peut pas se faire par règlement ou par directive, mais doit être évaluée cas par cas. Ainsi, on ne peut pas fixer d'avance la marge acceptable de dérogation. Ce qui est mineur dans une situation peut être majeur dans une autre. Prévoir des normes de dérogations déterminées d'avance obligerait la municipalité à accorder la dérogation et équivaldrait à un amendement au règlement de zonage ou de lotissement. Ceci dénaturerait complètement le but poursuivi par un tel pouvoir.

Par exemple, est-ce qu'une dérogation de 1,5 mètre sur 12 (12,5 %) constitue ou non une dérogation mineure ou majeure à une marge de recul avant? Est-ce que cette dérogation nuit ou non aux voisins? Voilà des questions de fait dont la constatation et l'appréciation dans leur contexte particulier relèvent du pouvoir discrétionnaire du conseil municipal.

La dérogation mineure empêche de placer le conseil municipal devant la situation suivante : ou il refuse un permis pour une raison jugée peu importante ou il modifie le règlement sans qu'il soit justifié de le faire.

S'il le juge à propos et si l'objet de la demande n'a pas pour effet de changer l'usage ou la densité dans la zone concernée, en adoptant un règlement sur les dérogations mineures, le conseil municipal s'assure d'une certaine flexibilité dans l'application de ses règlements.

Enfin, l'absence d'un règlement sur les dérogations mineures conduit fréquemment le conseil et l'inspecteur à user de tolérance, de complaisance et de convenance. Dans un tel cas, la population éprouve parfois la désagréable impression que la municipalité ne respecte pas ses dispositions réglementaires.

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve aux articles 145.1 à 145.8 de la [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LAU).

Les dispositions des règlements de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure sauf lorsqu'il est question des règles relatives aux usages et à la densité d'occupation du sol. De plus, dans une zone de contraintes, une dérogation mineure ne peut être accordée à l'égard de normes de zonage ou de lotissement spécifiquement adoptées à des fins de protection de l'environnement, de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général (voir ci-dessous la section « Dérogations mineures dans les zones de contraintes »).

Il est à noter que la loi spécifie que le conseil d'une municipalité peut accorder une dérogation mineure aux normes de distances séparatrices relatives aux odeurs lorsque les distances applicables ne peuvent être respectées dans le cas de la construction ou l'agrandissement d'un établissement d'élevage. Cette possibilité vise tous les types d'élevage et elle concerne aussi bien les normes de distance adoptées en vertu du paragraphe 4^o de l'article 113 de la LAU que celles de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles.

La loi ne définit pas l'expression « dérogation mineure ». Son interprétation est laissée à la discrétion du conseil, laquelle est encadrée par le contenu du règlement sur les dérogations mineures et les critères imposés par la loi. Il semble toutefois que la nature, l'effet, l'importance de la dérogation, la bonne foi du contrevenant ainsi que le caractère préjudiciable de la démolition soient autant de critères à appliquer dans la quantification d'une dérogation.

Conditions préalables

Pour qu'une municipalité puisse accorder des dérogations mineures, deux conditions doivent être remplies :

- la constitution d'un [comité consultatif d'urbanisme](#) (CCU) qui doit fournir un avis sur chaque demande de dérogation mineure, ou mandater à cette fin le comité consultatif en aménagement du territoire de la MRC;
- l'adoption d'un règlement sur les dérogations mineures.

Règlement général

Outre l'identification des zones prévues par le règlement de zonage où une dérogation mineure peut être accordée, le règlement sur les dérogations mineures doit prévoir :

- l'énumération des dispositions des règlements de zonage (p. ex., stationnement, affichage, marges de recul, accès pour les véhicules aux terrains) et de lotissement (p. ex., tracé des rues, dimensions d'un terrain) pouvant faire l'objet d'une dérogation

mineure;

- la procédure requise pour demander au conseil d'accorder une dérogation mineure et les frais exigibles pour l'étude de la demande (habituellement, il est prévu que le citoyen adresse une demande au fonctionnaire désigné à la délivrance des permis et certificats).

Tout citoyen dont les travaux projetés ou en cours ne respectent pas toutes les dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement peut faire une demande de dérogation mineure. Par conséquent, l'inspecteur en bâtiment devrait d'abord et avant tout étudier la recevabilité du projet, c'est-à-dire vérifier si le projet respecte ou non la réglementation en vigueur.

Le règlement permettant au conseil d'accorder des dérogations mineures doit être soumis à la consultation publique. Il n'a pas à être soumis à la MRC pour approbation.

Évaluation d'une demande

Une fois le règlement en vigueur, le conseil peut se prononcer sur une demande de dérogation mineure après avoir obtenu l'avis du CCU.

Trois situations justifient normalement de recourir à ce moyen :

- toutes les possibilités de modifier un projet afin de le rendre conforme au règlement de zonage ou de lotissement en vigueur ont été examinées;
- une situation peut éventuellement être régularisée lorsqu'une contravention au règlement est constatée pendant la réalisation de certains travaux;
- une demande de dérogation mineure peut être déposée lors de la vérification de la conformité aux règlements d'un immeuble existant comme lors d'une transaction.

Avant de formuler des recommandations ou de rendre une décision, le CCU et le conseil doivent analyser toute demande de dérogation à la lumière des cinq critères imposés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Ainsi, une dérogation peut être accordée seulement :

- si l'application du règlement de zonage et de lotissement cause un préjudice sérieux au demandeur;
- si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;
- si elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général (voir ci-dessous la section « Prise en compte des risques en matière de sécurité et de santé publiques et d'atteinte à l'environnement ou au bien-être général dans une décision relative à une dérogation mineure »);
- si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

- si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et ont fait l'objet d'un permis.

Après que la date de la séance du conseil à laquelle la demande de dérogation sera discutée a été fixée, le greffier ou le secrétaire-trésorier doit faire publier un avis d'au moins 15 jours à cet effet. Tout intéressé peut se faire entendre par le conseil lors de la discussion de la demande.

Le conseil qui adopte un règlement sur les dérogations mineures exerce un pouvoir purement discrétionnaire dans l'acceptation ou le refus d'une telle demande. Il peut décider de n'accepter qu'une partie de la demande (si celle-ci se rapporte à plus d'une disposition des règlements de zonage et de lotissement) comme il peut décider d'accorder une dérogation moindre que celle qui est demandée.

Précisons que l'exercice de la discrétion ainsi conférée au conseil municipal échappe à la compétence des tribunaux, sauf pour ce qui est des cas de violation de la loi, d'abus ou de fraude. Effectivement, les tribunaux ne s'ingèrent pas dans l'exercice qu'un organisme désigné par la loi fait d'un pouvoir discrétionnaire simplement parce qu'ils auraient exercé ce pouvoir différemment si la responsabilité avait été la leur. C'est également une règle bien établie qu'un bref de mandamus ne peut être accordé pour contraindre une municipalité à exercer un pouvoir discrétionnaire dans un sens plutôt que dans un autre. Un tribunal peut toutefois se prononcer sur le caractère véritablement mineur de la dérogation demandée.

En effet, la dérogation mineure doit être mineure. Par conséquent, pour juger si une dérogation est mineure ou majeure, il faut tenir compte de la nature et de la finalité de la norme à laquelle le requérant demande de déroger c'est-à-dire son impact sur le milieu d'implantation et le pourquoi de la norme en question. Enfin, une dérogation mineure cesse d'être mineure lorsque le projet implique le dépassement des normes en vigueur de façon importante.

La dérogation mineure n'est surtout pas :

- un moyen de répondre à la demande du requérant « à sa convenance »;
- un moyen d'éviter une modification aux règlements d'urbanisme;
- une incitation au non-respect des règlements;
- un moyen de légaliser une erreur survenue lors de la construction;
- un moyen de contourner le plan et les règlements d'urbanisme.

A priori, des dérogations mineures devraient être possibles à la réglementation normative en matière d'extension des droits acquis.

Dérogations mineures dans les zones de contraintes

Une limitation à la possibilité d'accorder des dérogations mineures est prévue dans les zones de contraintes [naturelles](#) et [anthropiques](#) identifiées aux règlements de zonage et de lotissement. La notion de zone doit ici être comprise dans un sens large, soit les différents lieux et les différentes parties de territoire identifiés spécifiquement pour tenir compte des

contraintes naturelles ou anthropiques.

Dans ces zones, une dérogation mineure ne peut pas être accordée à l'égard d'une norme de zonage ou de lotissement adoptée à des fins de protection de l'environnement, de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général. Autrement dit, une dérogation mineure ne peut pas être accordée à l'égard d'une norme associée au statut de zone de contrainte.

Afin de s'assurer de respecter cette exigence, une municipalité doit faire l'exercice de recenser les zones de contraintes dans sa réglementation ainsi que les normes à l'intérieur de ces zones à l'égard desquelles une dérogation mineure ne peut pas être accordée. À des fins de cohérence et de transparence, une municipalité pourrait aussi modifier son règlement pour y interdire les dérogations mineures à l'égard des normes relatives aux contraintes naturelles et anthropiques.

On peut penser, par exemple :

- aux normes de protection des milieux humides et hydriques;
- aux normes de protection contre les inondations, les glissements de terrain et l'érosion et la submersion côtières;
- aux distances séparatrices relatives à certains lieux constituant une source majeure de risques ou de nuisances (p. ex. voies ferrées, autoroutes, mines, sites d'entreposage de produits dangereux).

Même lorsqu'une dérogation mineure vise seulement à régulariser la situation d'un immeuble existant, par exemple au moment d'une transaction immobilière, elle ne peut être accordée, dans une zone de contraintes, à l'égard d'une telle norme.

Toutefois, il demeure possible d'accorder des dérogations mineures qui auraient pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture (p. ex. : dérogation mineure aux distances séparatrices relatives aux odeurs).

Il est à noter que certaines normes de zonage ou de lotissement peuvent avoir une finalité environnementale ou de réduction des risques sans être associées à une zone de contraintes, par exemple :

- des normes relatives aux dimensions minimales des lots non desservis ou partiellement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout en-dehors des corridors riverains;
- des normes relatives aux possibilités d'aménagement forestier en forêt privée.

De telles normes peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, sous réserve du respect des critères à prendre en considération pour l'octroi d'une telle dérogation (voir la section qui suit).

Prise en compte des risques en matière de sécurité et de santé publiques et d'atteinte à l'environnement ou au bien-être général dans une décision relative à une dérogation mineure

Une dérogation mineure ne peut pas être accordée si elle a pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général. Ce critère s'applique à l'analyse de toute demande de dérogation mineure, donc même en-dehors des zones de contraintes.

Ce critère n'implique pas nécessairement que toute dérogation mineure à l'égard d'une norme pouvant avoir une finalité environnementale ou de réduction des risques doit être refusée.

L'évaluation de ce critère, comme celle des autres critères à prendre en compte lors de l'analyse d'une demande de dérogation mineure (absence de préjudice sérieux pour le demandeur, atteinte à la jouissance du droit de propriété des voisins, etc.) est laissée à la discrétion du conseil municipal.

Ainsi, s'il juge que l'effet d'une dérogation mineure sur l'environnement ou la santé ou la sécurité publique est négligeable, le conseil peut l'autoriser. Par exemple, un conseil municipal pourrait déterminer qu'une dérogation mineure à une norme relative à la superficie maximale de surface imperméabilisée ne porte pas atteinte de manière significative à la qualité de l'environnement, bien qu'une telle norme ait une finalité environnementale, particulièrement si la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est demandée comme condition à l'autorisation de la dérogation.

Ceci étant dit, le conseil doit toujours considérer les risques en matière de sécurité et de santé publiques et d'atteinte à l'environnement ou au bien-être général dans une décision relative à une dérogation mineure. Et s'il est d'avis que la dérogation mineure aurait pour effet d'aggraver ces risques, il doit refuser la demande. Le conseil peut toutefois également imposer des conditions visant à atténuer les impacts de la dérogation.

Le conseil municipal doit donc évaluer les demandes au cas par cas.

Il est à noter qu'un conseil municipal ne peut pas exiger, comme condition préalable à l'autorisation d'une dérogation mineure, que le demandeur produise à ses frais une expertise visant à établir l'absence d'aggravation des risques. Ceci dit, un conseil municipal pourrait, dans le cadre d'un refus d'autorisation, indiquer au demandeur qu'il est ouvert à reconsidérer sa position si une expertise montrant l'absence de risques est fournie en appui à une nouvelle demande. Ainsi, afin de favoriser l'approbation de sa demande par le conseil, le demandeur peut avoir intérêt à soumettre toute analyse en sa possession qui permettrait de montrer l'absence d'aggravation des risques associée à la dérogation demandée.

Décision du conseil et imposition de conditions

La décision du conseil est rendue par résolution dont une copie doit être transmise au requérant. Cette résolution peut prévoir toute condition dans le but d'atténuer l'effet de la dérogation. Les conditions peuvent être de tout genre pourvu qu'elles se rapportent aux compétences de la municipalité.

Par exemple, le conseil pourrait exiger que le requérant prévoie un écran végétal ou une clôture en bordure d'une marge latérale soumise à une dérogation. En autorisant que le stationnement de véhicules empiète dans une cour avant au-delà du seuil autorisé par le règlement de zonage, le conseil pourrait exiger également que le requérant prévoie certains aménagements paysagers de manière à réduire les effets de la dérogation accordée.

Lors de la construction ou de l'agrandissement en zone agricole permanente d'un ouvrage ou bâtiment destiné à l'élevage, si la dérogation mineure concerne le non-respect de distances séparatrices, la résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir des mesures de mitigation pour atténuer les odeurs. Les mesures de mitigation auxquelles le conseil peut recourir en pareil cas sont celles qu'il est possible d'exiger d'un établissement porcin soumis à la consultation publique. Ces mesures sont énumérées à l'article 165.4.13 de la LAU (p.ex. : recouvrement de tout ouvrage de stockage de lisier, incorporation du lisier dans le sol, installation d'écran brise-odeurs).

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la dérogation, le fonctionnaire délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues par cet article sont remplies et si, en outre, toute condition ayant été prévue est remplie, au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat, le cas échéant, par la résolution.

Dans le cas où une demande doit être conforme à un règlement de [zonage](#), de [lotissement](#) ou de [construction](#), au [règlement prévu par l'article 116](#) ou à un [règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux](#), cette demande doit être conforme aux dispositions de ce règlement qui ne font pas l'objet de la dérogation.

Pouvoir de désaveu de la MRC à l'égard d'une dérogation mineure en zone de contraintes

Lorsqu'une municipalité accorde une dérogation mineure dans une zone de contraintes, la municipalité doit transmettre une copie de sa résolution à la MRC. Si le conseil de la MRC estime que la décision autorisant la dérogation a pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, il peut, dans les 90 jours suivant la réception de la copie de la résolution :

- imposer toute condition, à l'égard des compétences de la municipalité locale, dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte;
- modifier, à ces fins, toute condition prévue par le conseil de la municipalité;
- désavouer la décision autorisant la dérogation, lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible.

Une copie de la résolution de la MRC est transmise sans délai à la municipalité locale. Cette dernière doit la transmettre à la personne qui a demandé la dérogation ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation.

Il importe de préciser qu'un pouvoir de désaveu n'équivaut pas à un rôle d'approbation. Une

MRC peut choisir de ne pas se prévaloir de ce pouvoir, soit en laissant s'écouler le délai de 90 jours ou en avisant la municipalité qu'elle ne souhaite pas se prévaloir de son pouvoir de désaveu.

Dans le cadre de l'exercice de son pouvoir, le conseil d'une MRC ne peut pas exiger de la municipalité ayant autorisé la dérogation mineure de produire à ses frais une expertise visant à démontrer l'absence d'aggravation des risques.

Il revient aux municipalités de déterminer les zones de contraintes identifiées dans leurs règlements de zonage et de lotissement (voir plus haut la section « Dérogations mineures dans les zones de contraintes »). Seules les résolutions autorisant une dérogation mineure à l'intérieur de ces zones doivent être transmises à la MRC et peuvent faire l'objet d'une décision du conseil de la MRC.

Ceci dit, sur une base volontaire, un exercice peut être réalisé avec la MRC afin de déterminer quelles sont les zones et les normes en matière de contraintes naturelles et anthropiques découlant du schéma d'aménagement et de développement et du document complémentaire. Un tel exercice pourrait guider les municipalités quant aux normes auxquelles il n'est pas possible de déroger et quant aux zones pour lesquelles les autorisations de dérogation devraient être transmises à la MRC.

Toutefois, si la MRC a délimité des zones de contrainte dans son schéma, mais que leur intégration dans les règlements d'urbanisme n'a pas encore été effectuée, une municipalité peut accorder une dérogation mineure dans ces futures zones de contraintes sans que la MRC ne puisse exercer son pouvoir de désaveu. Si la MRC souhaite contrôler plus strictement l'utilisation du sol jusqu'à ce que la concordance locale soit réalisée, elle peut alors recourir aux outils de contrôle intérimaire. Rappelons qu'une municipalité ne peut accorder de dérogation mineure à l'égard d'une norme d'une résolution ou d'un règlement de contrôle intérimaire.

Une dérogation mineure susceptible de faire l'objet d'une décision de la MRC prend seulement effet à la première des occurrences suivantes :

- à la date à laquelle la MRC avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir de son pouvoir de désaveu;
- à la date à laquelle la résolution de la MRC imposant ou modifiant des conditions applicables à la dérogation entre en vigueur;
- à l'expiration du délai de 90 jours accordé à la MRC pour exercer son pouvoir de désaveu.

Il est à noter que le rôle accordé aux MRC à l'égard des dérogations mineures dans les zones de contraintes n'est pas applicable dans les Villes-MRC.

Situation 1 : Terrain de dimensions irrégulières

Le propriétaire d'un terrain en bordure d'une rivière souhaite créer un lot distinct afin de construire une maison. Le règlement de lotissement prescrit une profondeur minimale de 45 m,

en bordure d'un cours d'eau, mais une partie du terrain n'a que 42 m de profondeur, compte tenu de la présence d'un coude dans la rivière. Le propriétaire se voit donc dans l'impossibilité d'obtenir un permis de lotissement et demande une dérogation mineure ayant pour effet de réduire à 42 m la profondeur minimale requise.

Décision : L'étude du contexte révèle qu'il n'y a pas d'autres terrains dans la zone qui ne répondent pas à la norme de 45 m. L'application stricte du règlement empêchera le propriétaire de lotir et, par conséquent, de construire sa maison, tandis que tous les propriétaires voisins ont pu le faire. Cette situation ne résulte pas d'une action du propriétaire, mais d'une condition naturelle (le cours de la rivière) et d'une intervention publique (l'implantation de la rue).

La réduction de 3 m dans la profondeur requise n'aura pas d'impact négatif sur les voisins à l'avis du comité consultatif d'urbanisme et aucun des voisins ne s'y objecte. Finalement, la construction de la maison est conforme à l'objectif du plan d'urbanisme de consolider le développement résidentiel dans cette zone.

Le conseil municipal accorde la dérogation mineure telle que demandée.

Situation 2 : Division d'un lot existant

Une maison existante est construite dans une zone résidentielle sur un grand lot de 39 m de large. Le propriétaire a des problèmes financiers et souhaite maintenant diviser son lot en deux afin d'en vendre une partie. Le règlement de lotissement fixe à 20 m la largeur minimale des lots destinés aux usages résidentiels.

Par contre, la largeur de la plupart des lots déjà construits dans la zone est moindre, mais il existe, toutefois, plusieurs autres grands lots qui ne seraient pas conformes lors d'une division.

Le propriétaire apprend qu'un ami, propriétaire d'une maison dans un autre quartier de la même municipalité, a vécu un problème comparable et a obtenu une dérogation mineure au règlement de lotissement. Il décide de formuler une demande similaire.

Décision : Le conseil constate que l'application stricte du règlement aura pour effet d'empêcher la division du lot pour fins de construction résidentielle. Puisqu'aucun autre usage n'est permis dans la zone, il lui sera difficile de trouver un acheteur. Le conseil constate également qu'il existe plusieurs lots de moins de 20 m dans cette zone dont le lotissement s'est effectué avant l'adoption des règlements d'urbanisme.

Bien que conscient des problèmes financiers du propriétaire, le conseil sait qu'il faut considérer uniquement la situation de l'immeuble et non celle du propriétaire. Et, contrairement à la situation de l'ami, seul propriétaire d'un grand lot non construit dans un quartier construit, dans le présent cas, plusieurs propriétaires de la zone se trouvent dans la situation de ne pas pouvoir répondre à la norme relative à la largeur d'un lot. Dans ce cas, c'est une modification au règlement de lotissement plutôt qu'une dérogation mineure qui s'impose afin de diminuer la largeur minimale d'un lot dans cette zone. Le conseil refuse la dérogation, mais mentionne qu'il étudiera la possibilité de modifier le règlement de lotissement. Cette modification permettrait

de solutionner le problème de ce propriétaire, mais aussi d'éviter plusieurs demandes de dérogation mineure par les autres propriétaires dans la même situation.

Situation 3 : Mauvaise localisation d'une construction

Une demande de permis de construction pour un bâtiment commercial est accordée puisque le projet est conforme à toutes les dispositions des règlements de zonage et de construction. Cependant, lors d'une inspection pendant la période de construction, l'inspecteur des bâtiments constate que la fondation ne respecte pas la marge de recul latérale, puisqu'il y a dépassement de 0,5 m dans un coin. Plutôt que de se voir dans l'obligation de démolir, le propriétaire demande une dérogation mineure.

Décision : Le conseil décide que l'obligation de modifier les plans de construction et de démolir une partie des fondations est excessive, compte tenu de l'importance limitée du dépassement. Il l'oppose à une demande antérieure par un autre propriétaire qui a construit, sans permis, un garage dans les marges latérales de son lot. Cette demande avait été refusée, compte tenu de l'importance de la dérogation et de la mauvaise foi du requérant.

Situation 4 : Marge avant

Une compagnie, propriétaire d'un terrain dans une zone industrielle, souhaite y construire un entrepôt. Toutefois, le terrain n'est pas suffisamment profond pour y aménager les deux quais de déchargement requis par le règlement sur le côté du bâtiment, tout en respectant les marges avant et arrière. La compagnie demande donc une réduction de la marge avant de 7,5 m à 7 m.

Décision : Le conseil municipal constate que le plan d'urbanisme prévoit l'élargissement de la rue de 2 à 4 voies, ce qui aura pour conséquence de réduire la marge avant à 6 m, une fois l'élargissement réalisé. La demande est rejetée puisque cette distance sera insuffisante une fois l'élargissement réalisé. Par contre, le conseil est disposé à examiner une réduction de deux à un dans le nombre de quais de déchargement requis. Il suggère que la compagnie soumette une deuxième demande de dérogation mineure relative à l'obligation d'aménager deux quais de déchargement.

Situation 5 : Effet d'une intervention publique

Une quincaillerie est en affaires au centre-ville depuis plusieurs décennies. La municipalité a récemment complété un programme de revitalisation qui incluait l'acquisition d'une partie de la cour arrière du magasin afin d'aménager un stationnement public. Ces efforts de revitalisation ont porté fruit et les propriétaires de la quincaillerie souhaitent agrandir. Par contre, les dimensions réduites du lot, suite à l'acquisition d'une partie par la municipalité, rendent impossible le respect de la norme contenue dans le règlement de zonage relative à la distance entre la partie agrandie et la ligne arrière. Une réduction de cette marge de 10 m à 5 m est donc demandée par le biais d'une dérogation mineure.

Décision : Compte tenu de la présence du stationnement public, l'application de la norme concernant la marge arrière cause un préjudice sérieux à la quincaillerie et va à l'encontre de

l'objectif municipal de revitalisation du centre-ville. Cette situation n'est pas le résultat d'une action des propriétaires comme ce serait le cas si ceux-ci avaient vendu cette partie de leur propriété au voisin. La dérogation est donc accordée par le conseil.

Situation 6 : Division d'un lot dans un secteur non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout dans un corridor riverain

Un propriétaire d'un lot en bordure d'une rivière dans un secteur non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout souhaite diviser ce lot en deux à des fins de développement. Or, les deux lots ainsi créés auraient une superficie 10 % inférieure à celle exigée par le règlement de lotissement dans de tels secteurs, de sorte que le propriétaire demande une dérogation mineure.

Décision : La MRC sur le territoire de laquelle la municipalité est située considère que les normes minimales de lotissement dans les corridors riverains sont, en vertu de son SAD, des normes associées à une zone de contrainte pour des motifs de protection de l'environnement liées à la proximité d'un milieu hydrique. En cohérence avec la position de la MRC, la municipalité avise le demandeur qu'elle ne peut pas accorder la dérogation demandée.

Situation 7 : Dérogation mineure dans une zone de glissements de terrain

Le propriétaire d'une maison située dans une zone de glissements de terrain identifiée au règlement de zonage vend sa propriété. Au moment de l'examen des titres de propriété par le notaire, une irrégularité est constatée au certificat de localisation : la maison est implantée trop près de la limite du lot et ne respecte pas la marge latérale prévue au règlement de zonage. Le propriétaire soumet une demande de dérogation mineure afin de régulariser la situation de sa propriété et ainsi faciliter la vente.

Décision : Puisqu'il s'agit d'une demande de dérogation mineure pour une résidence située dans une zone de contraintes, le conseil doit s'assurer que la norme visée par la demande n'est pas une norme visant à assurer la protection des biens et des personnes contre les risques de glissements de terrain, auquel cas, la dérogation ne pourra pas être accordée. Toutefois, puisqu'il s'agit d'une norme de marge latérale, celle-ci n'a pas une finalité de protection contre les glissements de terrain. En outre, dans ce cas-ci, la marge latérale moindre n'aggrave pas les risques de glissements de terrain, puisque la maison n'est pas plus près du talus argileux que si la marge latérale était respectée. Le conseil peut donc accorder la dérogation mineure.

Comme la résidence se situe en zone de contraintes, la municipalité transmet la résolution autorisant la dérogation mineure à la MRC. Le conseil de la MRC estime également que la dérogation mineure n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique. Par conséquent, il avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir de son pouvoir de désaveu.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (chapitre A-19.1), articles 145.1 à 145.8.
- [Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives](#) (2001, chapitre 35), articles 38 et 39.
- [Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles](#) (chapitre P-41.1, r.5)
- Jugement de la Cour d'appel, Ville de Carignan contre MRC La Vallée-du-Richelieu et al., 2007 QC CA 1066.
- SAINT-AMOUR, Jean-Pierre, Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec. Les Éditions Yvon Blais, 2006
- Ministère des Affaires municipales, [Les Dérogations mineures \(PDF 0.98 Mo\)](#), comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 4, 1991.
- Ministère des Affaires municipales, [Les Dérogations mineures, démarche d'évaluation des demandes \(PDF 401 Ko\)](#), comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 5, 1993.
- Ministère des Affaires municipales, Les Dérogations mineures aux règlements d'urbanisme, collection « Aménagement et urbanisme », 1986.
- Association québécoise d'urbanisme, *Guide de référence. Les dérogations mineures*, 47 p., 2007.

Règlement sur les projets particuliers de construction dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

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.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

La technique des projets particuliers est un outil commode qui facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques (p. ex. reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine). Paradoxalement, elle peut servir à autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme sans qu'il soit par ailleurs nécessaire de modifier les normes d'usage ou d'implantation du Règlement de zonage, normes qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant.

C'est un instrument de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.

Le cadre réglementaire étant forcément adapté à l'environnement construit où il s'applique, sa viabilité nécessite donc un complément permettant de faciliter le développement urbain.

En principe, cette technique permet d'encadrer le développement urbain cas par cas. Elle relève du « zonage par projet », car, à la suite de l'approbation de la demande, le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone, comme le veut la pratique actuelle.

Par exemple, ce nouveau pouvoir pourrait faire en sorte que soit réalisé, à certaines conditions, un projet de construction, de transformation, d'agrandissement, d'addition de bâtiments, de changement d'usage ou de destination d'immeuble. Cela aurait pour effet de réhabiliter le tissu urbain existant dans un secteur ancien assujéti à des règles d'urbanisme plutôt contraignantes,

sans pour autant chambarder les règles existantes pour la partie du secteur qui n'est pas touchée par le projet. En quelque sorte, l'effet serait le même que si le projet bénéficiait d'une modification aux règlements d'urbanisme faite sur mesure pour lui.

Le règlement sur les projets particuliers permet donc de déroger aux rigueurs des règlements d'urbanisme et de convenir d'un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Le projet peut ainsi satisfaire à la fois le requérant et son désir de mettre un immeuble en valeur. Il permet aussi de respecter le milieu où il pourrait s'implanter, ce qui en faciliterait l'acceptation par la population du secteur. Il offre par le fait même une flexibilité et une plus grande adaptation à la spécificité des quartiers.

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve aux articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

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](#) (prévus au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU)).

La possibilité que le projet autorisé déroge aux règlements d'urbanisme n'est toutefois pas illimitée. Selon le troisième alinéa du nouvel article 145.36 de la LAU, pour être autorisé, le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité.

Précisons qu'une municipalité pourra également exercer son nouveau pouvoir sur les projets particuliers en zone agricole seulement après que le schéma d'aménagement et de développement en vigueur aura été intégré aux orientations gouvernementales visant à favoriser la protection des activités agricoles.

De plus, pour des raisons de sécurité publique, aucun projet particulier ne peut être autorisé dans une zone de contrainte (p. ex., dans une zone inondable).

Conditions préalables

Pour qu'une municipalité puisse autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, trois conditions doivent être remplies :

- la constitution d'un [comité consultatif d'urbanisme](#) (CCU);
- l'adoption d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- le respect des objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité par tout projet particulier.

Règlement général

Outre la procédure régissant toute demande d'autorisation d'un tel projet, le règlement sur les projets particuliers doit prévoir :

- le territoire d'application, c'est-à-dire définir dans quelles parties du territoire municipal un projet peut être autorisé. Aucune partie ainsi délimitée ne peut inclure une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- les documents devant accompagner la demande;
- sur quels critères sera évaluée chaque demande d'autorisation.

Le règlement sur les projets particuliers peut définir des catégories de projets et prévoir des

règles différentes selon les catégories (p. ex., les projets relatifs à un établissement résidentiel, commercial de tant de mètres carrés), les parties de territoire ou les combinaisons formées d'une catégorie et d'une telle partie. Les règles peuvent ainsi être adaptées aux diverses situations.

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

Le règlement sur les projets particuliers doit être soumis à la consultation publique et à la MRC pour approbation. Il est sujet à l'examen de conformité relativement au plan d'urbanisme, et ce, dans une perspective de concordance.

Évaluation d'une demande d'autorisation

Une fois le règlement sur les projets particuliers en vigueur, le conseil pourra accepter ou refuser une demande d'autorisation d'un projet qui lui est présentée conformément au règlement, et cela, après avoir obtenu au préalable l'avis du CCU.

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier a pour objet d'apprécier son acceptabilité avant de l'approuver tout en tenant compte du site et de ses répercussions sur le voisinage. Chaque demande est évaluée selon les critères énoncés dans le règlement sur les projets particuliers.

Outre l'obligation de prendre en compte les objectifs du plan d'urbanisme, les critères peuvent porter sur divers objets comme :

- la compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu;
- les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels;
- les conséquences du projet sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation;
- la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité.

Compte tenu du caractère des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, on comprendra la pertinence de se doter de règles de procédure encadrant leur présentation et leur approbation ainsi que celle d'exiger les [renseignements utiles à leur évaluation](#).

La résolution qui refuse le projet prend effet au moment de son adoption. Celle accordant la demande entre en vigueur après son approbation par les personnes habilitées à voter et par la MRC. Une copie certifiée conforme doit être transmise au demandeur le plus tôt possible après son entrée en vigueur.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus. La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit, à l'égard des compétences de la municipalité, toute condition qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. Rappelons qu'une municipalité n'est pas obligée d'avoir un règlement sur une matière donnée pour imposer des conditions à ce sujet : il suffit que ces conditions reposent sur ses compétences.

Par exemple, dans sa résolution autorisant un projet de reconversion et d'agrandissement d'un immeuble institutionnel patrimonial en copropriété résidentielle comprenant en plus des espaces utilisés à des fins commerciales et de services au rez-de-chaussée, le conseil pourrait imposer des conditions relatives à la restauration du bâtiment patrimonial, à l'implantation du bâtiment, à sa hauteur maximale, à l'emplacement des accès pour les véhicules, à la fourniture de garanties financières et fixer un délai pour le début ou la réalisation de toute partie du projet.

Dans sa résolution autorisant un projet de reconversion d'un immeuble en hôtel, projet qui déroge aux normes d'usage et de densité permises dans la zone, le conseil pourrait imposer des conditions concernant le coefficient d'occupation du sol, le traitement des espaces vacants, le nombre d'espaces de stationnement supplémentaires à fournir, l'intégration architecturale et la prise en charge par le demandeur de certaines dépenses inhérentes à la réalisation du projet.

Dans sa résolution autorisant un projet de construction immobilier, le conseil pourrait exiger, en lien avec ses compétences en environnement, que les plans aient franchi les premières étapes devant éventuellement mener à une certification verte du bâtiment une fois construit.

La résolution pourrait également spécifier que le défaut de remplir toute condition imposée, notamment celle de commencer le projet avant la date fixée, entraînera l'annulation de l'autorisation de le réaliser.

Les plans du projet tel qu'il est approuvé devraient faire partie intégrante de la résolution en annexe à cette dernière (p. ex., le plan de construction, le plan du rez-de-chaussée indiquant le contrôle des accès aux véhicules, les coupes transversales, les plans types).

La résolution par laquelle le conseil autorise la réalisation d'un projet, avec les dérogations qu'elle comporte et les conditions qu'elle impose, équivaut à édicter un règlement d'urbanisme « sur mesure » pour le projet.

En conséquence, la résolution autorisant le projet particulier est traitée comme un règlement modifiant un règlement d'urbanisme, donc assujettie à la consultation publique, susceptible d'approbation référendaire et soumise à l'approbation de la MRC.

Par conséquent, les articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 s'appliquent, compte tenu des

[adaptations](#) nécessaires.

L'article 145.39 de la LAU prévoit une mesure de publicité qui s'ajoute à celles qui sont prévues actuellement par la LAU. Cette mesure consiste à installer une affiche ou une enseigne sur l'emplacement visé par la demande d'autorisation du projet. L'affiche ou l'enseigne doit être placée le plus tôt possible après l'adoption du projet de résolution. L'obligation de laisser l'affiche ou l'enseigne en place prend fin lorsque la municipalité adopte la résolution définitive accordant ou non l'autorisation. Toutefois, si la résolution nécessite une approbation référendaire, l'obligation cesse en même temps que le processus référendaire.

Afin d'assurer l'accès à l'information pour les citoyens intéressés, la loi prévoit également que l'affiche ou l'enseigne doit annoncer la nature du projet (p. ex., décrire et illustrer la construction prévue : l'usage, la hauteur, la superficie totale de plancher, l'emplacement des entrées principales et des stationnements, les objets auxquels le projet déroge, etc.) et indiquer le lieu où toute personne peut obtenir les renseignements relatifs au projet (p. ex., études d'impact réalisées relativement à l'ensoleillement, à l'intégration visuelle, à la circulation). Bien que la loi n'en fasse pas mention, rien n'empêche la municipalité d'y ajouter la date des assemblées publiques de consultation qui sont prévues.

Enfin, puisque la résolution par laquelle le conseil autorise la réalisation d'un projet particulier équivaut à édicter un règlement d'urbanisme « sur mesure » pour le projet, ce dernier pourra, dans la mesure de la loi, faire l'objet de [dérogations mineures](#) si certaines portions des travaux s'avèrent difficiles à exécuter.

Délivrance des permis et certificats

L'article 145.40 de la LAU prévoit les règles particulières concernant les conditions de délivrance d'un [permis ou d'un certificat](#).

Si la résolution prévoit qu'une certaine condition doit être remplie au moment de la demande de permis ou de certificat (p. ex., le dépôt d'une garantie financière), il va de soi que l'accomplissement de cette exigence constitue la première condition à remplir pour obtenir le permis ou le certificat. Par ailleurs, les conditions normales déjà prévues par l'article de la LAU qui traite du permis ou du certificat demandé doivent en principe être remplies.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) ^L, (chapitre A-191) articles 145.36 à 145.40.
- [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#) ^L, (2002. chapitre 37), article 291 (dispositions transitoires et finales).
- Fondation David Suzuki et Conseil régional de l'environnement de Montréal, au nom du Mouvement Ceinture Verte (2013). [Je protège mes milieux naturels ; trousse d'outils citoyenne pour la protection des milieux naturels de la ceinture verte du Grand](#)

[Montréal](#) 

, 30 p.

- BOUCHER, Isabelle, Pierre BLAIS et VIVRE EN VILLE (2010). [Le bâtiment durable, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable \(PDF 2.73 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 89 p.
- BOUCHER, Isabelle (2010). [La gestion durable des eaux de pluie, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable \(PDF 11.97 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 118 p.
- Conseil patronal de l'environnement du Québec (2012). [Guide de bonnes pratiques afin de favoriser l'acceptabilité sociale des projets](#) , mars, 52 p.
- CARON, Alain et Pierre BLAIS. 2008, Les outils d'urbanisme municipaux au service du développement durable, MAMR, mai, 40 p.
- BOUCHER, Isabelle. 2007, [Une pratique d'urbanisme durable : la gestion écologique des eaux de pluie \(PDF 185 Ko\)](#), MAMR, avril, 8 p.
- BOUCHER, Isabelle. 2006, [Les toits verts \(PDF 1.40 Mo\)](#), MAMR, septembre, 8 p.
- BOUCHER, Isabelle. 2006, [La sécurité et l'aménagement : l'impact du 11 septembre 2001 \(PDF 1.06 Mo\)](#), MAMR, décembre, 6 p.
- SAINT-AMOUR, Jean-Pierre, Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec. Éditions Yvon Blais, 2006.

Objet des dispositions auxquelles renvoie le troisième alinéa de l'article 145.38 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

- Adoption d'un projet de règlement et tenue d'une assemblée publique de consultation sur celui-ci (articles 124 à 127 LAU).
- S'il y a une disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire, adoption d'un second projet de règlement et réception des demandes des personnes intéressées qui désirent participer à un référendum sur un éventuel règlement contenant cette disposition (articles 128 à 133 LAU).
- Adoption et, le cas échéant, approbation référendaire d'un ou de plus d'un règlement (articles 134 à 137 LAU).
- Vérification de la conformité du règlement aux objectifs du schéma d'aménagement (articles 137.2 à 137.5 LAU).
- Entrée en vigueur du règlement (articles 137.15 et 137.16 LAU).

Règlements d'urbanisme

Le règlement de zonage contrôle notamment l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

Le règlement de construction fixe les règles en matière de construction.

Le règlement de lotissement définit les normes et les conditions à respecter lors du découpage et de la définition des lots.

Le règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction fait varier ces conditions selon les parties du territoire. Il s'applique spécialement au cadastre et à la présence d'infrastructures.

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble désigne les zones devant faire l'objet d'une planification détaillée par les propriétaires.

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale permet d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation.

Le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux permet de conclure, avec les promoteurs immobiliers, des ententes relatives à leur participation aux coûts et à la réalisation de ces travaux.

Le règlement sur les usages conditionnels vise à permettre, à certaines conditions, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée au règlement de zonage.

Renseignements utiles à l'évaluation des projets particuliers

- L'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain ainsi que leur insertion dans la trame urbaine; les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à y ériger; les occupations du domaine public à prévoir.
- La densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain; la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain et leur intégration au contexte bâti.
- Les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux originels; les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues.
- Les accès pour les véhicules automobiles, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement.
- Les études nécessaires à l'évaluation du projet relativement à l'ensoleillement, au vent, à la sécurité et à la fonctionnalité du réseau routier, au bruit et aux émanations, aux activités agricoles, etc.
- Une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain choisi.

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

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.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

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 régir 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.

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. Chaque projet est en soi unique puisqu'il s'inscrit sur un site, un quartier, une époque. Aujourd'hui, l'identité ne se trouve plus dans la répétition mais dans la manière d'approcher des projets (Kanva Architectur).

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 la délivrance 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 la délivrance 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 régir la qualité des projets d'insertion, d'agrandissement;
- les objectifs reliés 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 saillie 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 (consultez la fiche sur la [plantation et l'abattage d'arbres](#));
- 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 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).

Il faut 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 tout 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 renseignements 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. »

Les critères d'évaluation peuvent tendre vers le bâtiment vert, par exemple en ce qui a trait à l'orientation du bâtiment, l'aménagement paysager, la gestion des eaux de pluie. Un bâtiment est vert lorsqu'il intègre notamment des pratiques innovantes de conception, de construction et d'opération qui se conforment à des normes visant à réduire les impacts négatifs en termes d'aménagement du site (aménagement écologique des sites – AÉS), de gestion de l'eau (gestion efficace de l'eau – GEE), de performance énergétique (énergie et atmosphère – ÉA), d'utilisation des matériaux et des ressources et de qualité de l'environnement intérieur (qualité des environnements intérieurs – QEI). Consultez également la fiche sur le [règlement de construction](#).

Il peut s'agir des critères suivants :

- l'orientation du bâtiment et l'aménagement du site doivent prendre en compte l'énergie solaire passive;
- les plantations doivent être des espèces indigènes;
- la couleur de la toiture doit permettre de réduire l'effet d'îlot de chaleur;
- le site doit être aménagé de façon à ce que les eaux pluviales ne soient pas rejetées hors site;
- tout talus engendré par des travaux de nivellement devra faire l'objet d'un aménagement paysager;
- la percée visuelle est mise en valeur par un encadrement végétal.

Les critères peuvent être davantage prescriptifs et quantifier les caractéristiques souhaitées ou à éviter :

- un même alignement de façade ne peut avoir plus de 15 mètres;
- le nombre de matériaux principaux sur un même bâtiment sera limité à trois.

Les critères de performance visent le résultat souhaité plutôt que les caractéristiques du projet :

- les stationnements ne devraient pas être visibles de la rue; l'éclairage ne doit pas déborder les limites de la propriété;

- l'éclairage ne doit pas déborder les limites de la propriété;
- les matériaux de revêtement extérieurs doivent être durables (brique, bois....), etc.

Les critères peuvent référer précisément aux styles architecturaux et aux caractéristiques souhaitées :

- à l'exception des surfaces vitrées des ouvertures, les matériaux de revêtement extérieur ne reflètent pas la lumière;
- les composantes extérieures des bâtiments sont mises en valeur par des détails de conception ou d'ornementation;
- aucune porte de garage ne devrait être placée sur une façade avant d'un bâtiment principal;
- prévoir un traitement architectural « quatre façades » qui tire avantage de la grande visibilité de la zone engendrée par le dégagement visuel de l'emprise X et du carrefour Y.

Les critères peuvent concerner spécifiquement les bâtiments existants :

- on devrait s'efforcer de maintenir en place toute ornementation ou, si cela s'avère impossible, de la remplacer par un détail contemporain évocateur, par exemple des contours de fenêtre, une modulation dans l'appareillage de brique;
- Les matériaux utilisés pour les bâtiments et usages accessoires devront être les mêmes que ceux des constructions principales;
- les modifications subies par une construction au cours de son histoire et qui ont acquis une signification propre doivent être conservées.

Les critères peuvent concerner des milieux non construits :

- les composantes architecturales des bâtiments (gabarit, forme des toitures, disposition et forme des ouvertures, matériau de revêtement, ornementation) sont communes dans le projet résidentiel Les Bouleaux;
- éviter les bâtiments dont l'architecture appartient à un style hétéroclite ou marginal dans le milieu bâti du projet résidentiel Les Trilles.

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 antibruit le long d'une voie de circulation rapide, etc.).

Citation d'un bien patrimonial

L'approche par PIIA complète aussi les pouvoirs accordés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel qui permettent au conseil de fixer par résolution des conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales d'un immeuble ou d'un site patrimonial cité et qui s'ajoutent à la réglementation municipale.

Par exemple, un conseil municipal pourrait imposer des conditions concernant la restauration, la réparation ou la modification de l'apparence extérieure d'un immeuble patrimonial cité ou de l'apparence intérieure (ex. : des boiseries, des plafonds). Il pourrait prescrire des conditions à toute excavation de manière à contribuer à protéger le patrimoine archéologique qui se trouve sur un site patrimonial.

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](#) (chapitre A-19.1), articles 145.1 à 145.20.1, 145.41 et 120, paragraphe 1.

- [Loi sur le patrimoine culturel](#) (chapitre P-9.002) articles 2, 127 à 147 (citation de biens patrimoniaux), 143 et 144 (plan de conservation).
- Ministère de la Culture et des Communications (2012). [Loi sur le patrimoine culturel, guide pratique destiné aux municipalités](#), octobre, 90 p.
- Bureau de normalisation du Québec (2013). [Lutte aux ilots de chaleur urbains - Aménagement des aires de stationnement - Guide à l'intention des concepteurs](#), Norme BNQ 3019-190/2013, 104 p.
- BLAIS, Pierre, Isabelle BOUCHER et Alain CARON (2012). [L'urbanisme durable : Enjeux, pratiques et outils d'intervention \(PDF 4.94 Mo\)](#), ministère des affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 93 p.
- Association québécoise d'urbanisme (2012). Règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Guide de référence. Octobre, 72 p.
- BOUCHER, Isabelle (2010). [Les concours d'architecture et les charrettes de design \(PDF 90 Ko\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, septembre, 4 p.
- BOUCHER, Isabelle, Pierre BLAIS et VIVRE EN VILLE (2010). [Le bâtiment durable, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable \(PDF 2.73 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 89 p.
- BOUCHER, Isabelle (2010). [La gestion durable des eaux de pluie, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable \(PDF 11.97 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 118 p.
- BOUCHER, Isabelle. 2009, [La gestion écologique des eaux de pluie : des résultats concluants \(PDF 185 Ko\)](#), document de veille, MAMROT, mai, 4 p.
- CARON, Alain et Pierre BLAIS. 2009, [Les outils d'urbanisme au service du quartier durable \(PDF 553 Ko\)](#), document de veille, MAMROT, juin, 8 p.
- BLAIS, Pierre et Alain CARON (2008), [Des outils pour la qualité des paysages](#), revue Urbanité, juin, p.23 à 25.
- CARON, Alain et Pierre BLAIS. 2008, [Les outils d'urbanisme municipaux au service du développement durable \(PDF 553 Ko\)](#), MAMR, mai, 40 p.
- BOUCHER, Isabelle. 2007, [Une pratique d'urbanisme durable : la gestion écologique des eaux de pluie \(PDF 185 Ko\)](#), MAMR, avril, 8 p.
- SAINT-AMOUR, Jean-Pierre, Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec. Les Éditions Yvon Blais, 2006.
- 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 Marc-André LECHASSEUR, Marc-André, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée, Les Éditions Yvon Blais, 1999.

- DESSAU, Bilan analytique des mesures municipales relatives au cadre bâti : une étude de cas, document synthèse, juin 1995.
- [Cadre d'intervention pour la protection des paysages : quelques expériences étrangères \(PDF 126 Ko\)](#), Isabelle BOUCHER, MAMR, mai 2006, 14 pages.

Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

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.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

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. Consultez la fiche sur [la plantation et l'abattage d'arbres](#)).

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 [programme 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](#)  (chapitre A-19.1), articles 84, paragraphe 7 et 145.9 à 145.14.
- Fondation David Suzuki et Conseil régional de l'environnement de Montréal, au nom du Mouvement Ceinture Verte (2013). [Je protège mes milieux naturels : trousse d'outils citoyenne pour la protection des milieux naturels de la ceinture verte du Grand Montréal](#) , 30 p.
- BOUCHER, Isabelle, Pierre BLAIS et VIVRE EN VILLE (2010). [Le bâtiment durable, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable \(PDF 2.73 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 89 p.
- BOUCHER, Isabelle (2010). [La gestion durable des eaux de pluie, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable \(PDF 11.97 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 118 p.
- BOUCHER, Isabelle. 2009, [La gestion écologique des eaux de pluie : des résultats concluants \(PDF 185 Ko\)](#), mai, 4.p.
- CARON, Alain et Pierre BLAIS. 2009, [Les outils d'urbanisme au service du quartier](#)

[durable \(PDF 112 Ko\)](#), document de veille, MAMROT, juin, 8 p.

- BLAIS, Pierre et Alain CARON (2008), [Des outils pour la qualité des paysages](#) , revue Urbanité, juin, p.23 à 25.
- SAINT-AMOUR, Jean-Pierre, Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec. Les Éditions Yvon Blais, 2006.
- CARON, Alain et Pierre BLAIS. 2008, [Les outils d'urbanisme municipaux au service du développement durable \(PDF 553 Ko\)](#), MAMR, mai, 40 p.
- BOUCHER, Isabelle. 2007, [Une pratique d'urbanisme durable : la gestion écologique des eaux de pluie \(PDF 1.18 Mo\)](#), MAMR, avril, 8 p.
- BOUCHER, Isabelle. 2006, [La sécurité et l'aménagement : l'impact du 11 septembre 2001 \(PDF 1.06 Mo\)](#), MAMR, décembre, 6 p.
- Ministère des Affaires municipales, Les Plans d'aménagement d'ensemble, collection « Aménagement et urbanisme », 1988.
- Ministère des Transports du Québec, Guide d'implantation de trajets scolaires favorisant les déplacements actifs et sécuritaires vers l'école primaire, avril 2009.

Citation d'un bien patrimonial dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

La citation d'un bien patrimonial est une mesure de protection particulière dont dispose le conseil municipal en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*. La citation permet d'assurer la sauvegarde et la mise en valeur de tout immeuble situé sur son territoire répondant à la définition d'immeuble patrimonial ou de tout territoire répondant à la définition de site patrimonial dont la protection ou la mise en valeur présente un intérêt public.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

De façon générale, ces pouvoirs ont été conçus pour que les collectivités locales puissent conserver et mettre en valeur un patrimoine dont la signification leur est plus familière et contribue d'emblée à l'identité des localités et des régions.

La « citation » vise avant tout la reconnaissance officielle de la valeur patrimoniale d'un élément du patrimoine culturel par et pour la collectivité. L'élément cité peut témoigner d'une activité humaine significative, d'une période ou d'une forme d'occupation du territoire, d'un mouvement architectural singulier.

La citation peut avoir plusieurs effets positifs pour la municipalité et les citoyens. Elle permet notamment de maintenir et d'améliorer le cadre de vie et la qualité du paysage architectural. Elle peut contribuer à définir l'identité locale et participer au renforcement du sentiment d'appartenance de la collectivité. Elle peut également contribuer à l'augmentation de la valeur des propriétés patrimoniales qui sont situées dans un environnement dont les caractéristiques patrimoniales sont préservées.

L'utilisation de ces pouvoirs permet notamment à une municipalité d'imposer des conditions pour la réalisation de divers travaux sur un bien patrimonial cité.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 127 à 162 de la *Loi sur patrimoine culturel*.

Ces pouvoirs appartiennent en propre aux municipalités et le gouvernement du Québec n'a aucun droit de regard sur leurs décisions ou leurs choix dans le domaine. Toutefois, dès qu'un règlement de citation de bien patrimonial est en vigueur, la municipalité doit en transmettre une copie accompagnée notamment d'une liste des éléments caractéristiques du bien patrimonial cité, au registraire du patrimoine culturel.

La citation d'un bien patrimonial peut porter notamment sur un immeuble ou un site patrimonial.

On entend par un :

- « immeuble patrimonial » : tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique ou technologique. Ce peut-être notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain;
- « site patrimonial » : un lieu, un ensemble d'immeubles ou, dans le cas d'un site patrimonial faisant l'objet d'une déclaration par le gouvernement en vertu de l'article 58, un territoire qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysagère, scientifique, urbanistique ou technologique.

Un « immeuble patrimonial » pourrait être une maison, un lieu de culte, un couvent, un hôtel de ville, une caserne de pompiers, une usine, une scierie, une grange, un pont en acier, un barrage, un monument commémoratif, un parc urbain, etc. À noter que l'intérieur d'un immeuble patrimonial peut être compris dans la citation (ex. : les boiseries, l'escalier, les plafonds).

La notion d'immeuble patrimonial peut référer à l'un ou l'autre des aspects suivants, par exemple :

- un bâtiment ayant abrité quelque personnage marquant de l'histoire d'une localité ou d'une région;
- un bâtiment dont l'architecture ou la signification pour un milieu est remarquable, qu'il ait été conçu par un architecte ou qu'il soit le fruit de la tradition artisanale;
- un bâtiment représentatif d'une technique de construction, d'un mode d'ornementation, d'un traitement particulier et original des formes;
- un bâtiment dont la fonction révolue confère un pouvoir d'évocation ou un potentiel d'enseignement du passé.

Un « site patrimonial » pourrait être un site institutionnel, un cœur de village, un ensemble conventuel, un complexe industriel, un quartier ouvrier, un site archéologique, une maison rurale

et ses dépendances, etc.

Une municipalité peut citer des immeubles ou des sites patrimoniaux situés sur son territoire, qu'elle en soit propriétaire ou qu'il s'agisse de biens particuliers ou d'entreprises.

Un site patrimonial doit être désigné dans le plan d'urbanisme comme une [zone à protéger](#).

Le guide pratique destiné aux municipalités produit par le ministère de la Culture et des Communications explicite les principales étapes menant à la citation : mise en place du conseil local du patrimoine, présentation de la proposition au conseil municipal, avis de motion, transmission de l'avis spécial écrit au propriétaire d'immeubles et de sites patrimoniaux, avis public sur la séance du conseil local du patrimoine – (CLP), tenue de la séance du conseil local du patrimoine CLP, avis du CLP, adoption du règlement de citation, transmission du règlement au propriétaire, transmission du règlement au registraire du patrimoine culturel du ministère de la Culture et des Communications.

Avant de citer un bien patrimonial par règlement, le conseil doit avoir pris avis de son conseil local du patrimoine. Le conseil municipal peut confier cette tâche à son comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le conseil municipal aura avantage à établir des critères qui lui permettront d'évaluer l'intérêt du bien patrimonial cité puisqu'il doit expliquer dans son avis de motion précédant l'adoption du règlement, les motifs (c'est-à-dire les raisons) pour lesquels il a décidé de citer le bien patrimonial. En réalité, il est très important de documenter les choix de citation. C'est non seulement l'occasion d'approfondir les connaissances sur le patrimoine d'une municipalité et d'une région, mais ces études permettent de brosser un tableau d'ensemble et, le cas échéant, peuvent servir à établir des consensus pour la préservation et la mise en valeur. Une bonne analyse des caractéristiques de l'architecture et des sites constitue le matériau de base pour la formulation de critères pertinents lorsque viendra le temps d'indiquer au requérant les attentes du conseil municipal (particulièrement si le conseil municipal s'intéresse à la protection de l'intérieur d'un immeuble patrimonial).

Par ailleurs, le conseil d'une municipalité peut imposer des conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales d'un bien patrimonial. En réalité, en plus de la réglementation habituelle qui continuera de s'appliquer pour ces immeubles et ces sites patrimoniaux, le conseil pourra ajouter des conditions qui auront pour objectif d'aider à la conservation de l'immeuble ou du site en question. Le conseil municipal peut déléguer à son comité exécutif son pouvoir de déterminer ces conditions.

Par exemple, un conseil municipal pourrait imposer des conditions concernant la restauration, la réparation ou la modification de l'apparence extérieure d'un immeuble patrimonial cité. Ainsi, les travaux pourraient devoir préserver ou reproduire certains éléments considérés comme remarquables ou représentatifs. Il pourrait s'agir des boiseries qui ornent les galeries, encadrent les fenêtres et soulignent les débords de toit d'une maison de pierre ancestrale; de la couleur et de la texture des revêtements d'une prestigieuse villa; des formes complexes d'une résidence victorienne; des appentis et des ajouts d'un moulin à scie, etc.

De même, le conseil municipal pourrait, à l'occasion d'une demande de permis à l'intérieur d'un site patrimonial cité, ajouter à sa discrétion des conditions particulières relatives au lotissement des terrains, à l'érection de constructions nouvelles, à l'affichage ou aux travaux touchant l'apparence extérieure des bâtiments. De nouvelles maisons pourraient être construites de manière à en favoriser l'intégration à un site naturel et à la tradition architecturale des lieux. Un certain nombre d'indications pourraient être fournies à des commerçants requérants pour qu'ils conçoivent leur affichage dans un esprit d'unité et de fidélité aux caractéristiques uniques de leur rue commerçante traditionnelle. Enfin, des conditions à toute excavation pourraient être imposées de manière à contribuer à protéger le patrimoine archéologique qui s'y trouve. De plus, le conseil peut établir, pour un bien patrimonial cité, un « plan de conservation » qui renferme ses orientations en vue de la préservation, de la réhabilitation et, le cas échéant, de la mise en valeur de ce bien en fonction de sa valeur patrimoniale et des éléments caractéristiques.

À noter que les effets de la citation suivent le bien patrimonial cité tant que le règlement de citation n'a pas été abrogé. Tout propriétaire d'un tel bien doit prendre les mesures nécessaires pour assurer la préservation de la valeur patrimoniale de ce bien.

Sites patrimoniaux déclarés

Le gouvernement peut, sur la recommandation de la ou du ministre de la Culture et des Communications qui prend l'avis du Conseil du patrimoine culturel du Québec, déclarer site patrimonial un territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public.

La ou le ministre établit pour chaque site patrimonial déclaré, un plan de conservation qui renferme ses orientations en vue de la préservation, de la réhabilitation et, le cas échéant, de la mise en valeur de ce site en fonction de sa valeur patrimoniale et de ses éléments caractéristiques. Avant de procéder, la ou le ministre prend l'avis du Conseil du patrimoine culturel du Québec et consulte toute municipalité locale sur le territoire de laquelle le site patrimonial est situé.

À noter que les arrondissements historiques et les arrondissements naturels déclarés avant le 19 octobre 2012 sont devenus depuis des « sites patrimoniaux déclarés » suivant la *Loi sur le patrimoine culturel*.

Démolition d'un bien patrimonial

Nul ne peut, sans l'autorisation du conseil municipal démolir tout ou partie d'un immeuble patrimonial cité, le déplacer ou l'utiliser comme adossement à une construction; il en est de même pour une personne qui voudrait démolir tout ou partie d'un immeuble situé dans un site patrimonial cité le diviser, le subdiviser, le rediviser ou morceler un terrain dans un tel site. Avant de décider d'une demande d'autorisation, le conseil prend l'avis du conseil local du patrimoine.

Toute personne qui pose l'un de ces actes doit se conformer aux conditions que peut

déterminer le conseil dans son autorisation. Le conseil doit, sur demande de toute personne à qui une telle autorisation est refusée, lui transmettre un avis motivé de son refus et une copie de l'avis du conseil local du patrimoine.

Acquisition d'un bien patrimonial

Après avoir pris l'avis du conseil local du patrimoine, une municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout bien ou droit réel nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou autrement mettre en valeur un immeuble patrimonial cité situé sur son territoire ou un immeuble situé dans un site patrimonial qu'elle a cité.

Une municipalité peut pareillement acquérir, de gré à gré ou par expropriation, un immeuble patrimonial cité situé sur son territoire ou un immeuble situé dans un site patrimonial qu'elle a cité. Une municipalité peut, après avoir pris l'avis du conseil local du patrimoine, céder ou vendre ces biens ou droits sans qu'aucune autorisation ne soit requise.

Pouvoir d'ordonnance

Lorsque le conseil de la municipalité est d'avis qu'il existe une menace réelle ou appréhendée que soit dégradé de manière non négligeable un bien susceptible de présenter une valeur patrimoniale, il peut, pour une période d'au plus 30 jours, ordonner :

- la fermeture d'un lieu ou n'en permettre l'accès qu'à certaines personnes ou à certaines conditions et faire afficher un avis à cet effet, à la vue du public, à l'entrée du lieu ou à proximité de celui-ci;
- la cessation de travaux ou d'une activité;
- la prise de mesures de sécurité particulières;
- des fouilles archéologiques;
- toute autre mesure qu'il estime nécessaire pour empêcher que ne s'aggrave la menace pour le bien, pour diminuer les effets de cette menace ou pour l'éliminer.

Avant de rendre une ordonnance à l'encontre d'une personne, le conseil de la municipalité doit :

- lui notifier par écrit un préavis lui indiquant son intention et les motifs (les raisons) sur lesquels elle est fondée;
- accorder à cette personne un délai d'au moins 10 jours pour qu'elle présente ses observations à ce sujet.

Toutefois, en contexte d'urgence ou pour éviter tout préjudice irréparable, la municipalité n'est pas soumise à ces obligations et peut émettre l'ordonnance.. Dans ce cas, la personne a 10 jours à compter de la signification de l'ordonnance pour présenter ses observations en vue d'obtenir une révision de l'ordonnance.

Références

- [Loi sur le patrimoine culturel](#)  (chapitre P-9.002) articles 2 (objets, définition et application), 58 à 67 (déclaration de sites patrimoniaux par le gouvernement), 127 à 147 (citation de biens patrimoniaux), 141 et 142 (démolition d'un bien patrimonial), 143 et 144 (plan de conservation), 145 (acquisition), 148 et 149 (mesure de précaution, régime d'ordonnance), 150 et 151 (fouilles archéologiques), 152 à 160 (conseil local du patrimoine), 161 et 162 (plan d'urbanisme).
- Ministère de la Culture et des Communications (2012). [Loi sur le patrimoine culturel, guide pratique destiné aux municipalités](#) , octobre, 90 p.
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)  (chapitre A-19.1), article 146 (comité consultatif d'urbanisme) 145.15 à 145.20.1 (plans d'implantation et d'intégration architecturale).

Comité consultatif d'urbanisme en vertu de la Loi sur les biens culturels

Le comité consultatif a pour fonction, à la demande du conseil de la municipalité, de lui donner son avis sur toute action portant sur la protection des biens culturels.

Par exemple, le comité consultatif doit recevoir et entendre les représentations faites par toute personne intéressée à la suite des avis donnés mentionnant les effets d'une citation de monument historique ou d'une constitution de site du patrimoine.

Le comité consultatif peut également recevoir et entendre les requêtes et les suggestions des personnes et des groupes sur toute question de sa compétence.

Les règles de fonctionnement et de composition sont similaires aux règles prévues pour le comité consultatif d'urbanisme en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

Mentionnons que, lorsque la municipalité dispose d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) créé en vertu de la LAU, c'est celui-ci qui remplit le rôle de comité consultatif dont il est ici question.

Il est à noter qu'il s'agit des seules dispositions législatives qui attribuent au comité consultatif d'urbanisme un rôle formel en matière de consultation de la population.

Encadrement des activités d'hébergement touristique dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Les municipalités disposent de pouvoirs leur permettant de régir les activités d'hébergement touristique sur leur territoire.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Comme tout usage de type commercial, les établissements d'hébergement touristique peuvent avoir des incidences positives et négatives sur les milieux de vie dans lesquels ils s'insèrent. Les municipalités ont donc un intérêt à circonscrire ces activités dans les endroits qui permettent de favoriser les retombées positives tout en limitant les répercussions négatives.

L'hébergement collaboratif, soit la location d'unités résidentielles qui ne sont pas usuellement destinées à la location commerciale, s'est largement accru au cours des dernières années, notamment par l'avènement de plateformes de réservation en ligne. Ces dernières ont aussi facilité la location de résidences à des fins essentiellement commerciales.

Cette nouvelle offre peut entraîner des défis différents de ceux associés à l'hébergement touristique plus traditionnel comme les hôtels et les auberges. Par exemple, la concentration de résidences offertes en location touristique dans certains quartiers résidentiels peut entraîner des problèmes de nuisances et accentuer les enjeux d'accessibilité au logement.

La réglementation d'urbanisme, principalement le règlement de zonage, constitue l'instrument privilégié pour régir les différents usages associés à l'hébergement touristique. Toutefois, afin de ne pas contraindre de manière excessive l'hébergement collaboratif « non commercial », soit celui offert par des particuliers dans leur résidence principale, les pouvoirs municipaux usuels en matière d'urbanisme sont balisés par des règles particulières (expliquées plus loin).

Enfin, la ou le ministre du Tourisme dispose de pouvoirs particuliers, dont la possibilité de

suspendre ou de révoquer l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique. Ces pouvoirs peuvent s'exercer à la demande d'une municipalité dans les cas déterminés par règlement du gouvernement.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), la *Loi sur l'hébergement touristique* (LHT) et le *Règlement sur l'hébergement touristique* (RHT).

La LHT et le RHT sont entrés en vigueur le 1^{er} septembre 2022. Ils remplacent respectivement la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* et le *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*.

Définition et catégories d'établissements d'hébergement touristique

La LHT définit l'établissement d'hébergement touristique comme étant un établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location à des touristes contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours. Une unité d'hébergement peut être un lit, une chambre, une suite, un appartement, une maison, un chalet, un prêt-à-camper ou un site pour camper, par exemple.

Le RHT catégorise les établissements d'hébergement touristique de la façon suivante :

- **Les établissements de résidence principale (ERP)** : établissements où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.
 - La LHT définit la résidence principale comme étant la résidence où une personne physique demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales et dont l'adresse correspond à celle qu'elle indique à la plupart des ministères et organismes du gouvernement.
- **Les établissements d'hébergement touristique jeunesse** : établissements de l'un ou l'autre des deux types suivants :
 - dont au moins 30 % des unités d'hébergement consistent en des lits offerts dans un ou plusieurs dortoirs;
 - dont l'hébergement est principalement offert dans le cadre d'activités s'adressant principalement aux personnes défavorisées ou handicapées.
- **Les établissements d'hébergement touristique général** : établissements, autres que des ERP et des établissements d'hébergement touristique jeunesse, où est offert de l'hébergement au moyen d'un ou de plusieurs types d'unités d'hébergement.
 - Le RHT introduit également la notion de « genre d'établissement » pour les établissements d'hébergement touristique général. Lors de la demande d'enregistrement, le genre d'établissement doit être spécifié, par exemple un gîte touristique, un hôtel, une pourvoirie, une résidence de tourisme, un terrain de

camping et de caravanning, etc. Il est à noter que les genres d'établissements sont principalement utiles aux fins d'enregistrement des établissements et de déclaration de l'offre d'hébergement et ne lient pas les municipalités en matière de contrôle des usages. Bien qu'il soit possible de s'en inspirer, une catégorisation différente pourrait être utilisée pour le zonage.

Enregistrement

Toute personne qui souhaite exploiter un établissement d'hébergement touristique doit d'abord s'enregistrer auprès de la ou du ministre du Tourisme. Cela vaut tant pour une résidence principale ou une résidence secondaire pour des séjours de courte durée, en ayant recours à une plateforme en ligne ou non, que pour un hôtel ou une auberge.

Avant de pouvoir présenter une demande d'enregistrement, l'exploitant ou le propriétaire doit préalablement obtenir, de la municipalité dans laquelle il compte exploiter son établissement, un avis de conformité à la réglementation municipale relative aux usages. Ce mécanisme permet d'assurer qu'un enregistrement ne soit pas accordé à un établissement d'hébergement touristique qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme.

Dans les cas où la municipalité exige, en vertu de sa propre réglementation, l'obtention d'un certificat d'autorisation ou un certificat d'occupation pour exercer un usage d'hébergement touristique, l'obtention d'un enregistrement de la ou du ministre du Tourisme n'équivaut pas à ce certificat municipal. Les deux documents doivent être obtenus pour qu'un établissement puisse être exploité.

Pouvoirs réglementaires en matière d'urbanisme

De manière générale, une municipalité peut recourir à ses pouvoirs de [zonage](#) pour répartir sur son territoire les différentes activités d'hébergement touristique. Elle peut notamment interdire ou contingerer toutes ou certaines catégories d'établissements d'hébergement touristique dans certaines zones.

À cette fin, la municipalité définit les différents types d'établissements en tant qu'usages dans le règlement de zonage, pour assortir à chacun d'eux un ensemble de règles particulières ou en déterminer la localisation. Elle peut retenir une nomenclature différente de celle du RHT : elle voudra régir différemment les résidences de tourisme (chalets), les campings et les hôtels, alors qu'il s'agit dans les trois cas d'établissements d'hébergement touristique général. L'usage « établissement de résidence principale » ne sera utile que si la municipalité choisit de le régir, selon des conditions décrites plus bas.

Dans des zones plus sensibles, il peut s'avérer utile d'encadrer les activités d'hébergement touristique par une réglementation à caractère discrétionnaire, comme le [règlement sur les usages conditionnels](#) ou le [règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble](#).

Ces différents pouvoirs s'appliquent aux établissements d'hébergement touristique plus traditionnels (hôtels, gîtes, auberges, chalets, campings). Ils concernent aussi l'hébergement de type collaboratif offert dans des résidences privées, sous réserve de l'exception concernant une procédure d'approbation référendaire décrite plus bas.

Depuis le 25 mars 2023, un règlement d'urbanisme ne peut plus avoir pour effet d'interdire la location touristique d'un ERP. Cette limitation aux pouvoirs de zonage ne s'applique pas uniquement aux dispositions visant explicitement à interdire les ERP dans une zone, mais aussi à toute disposition de zonage ayant pour effet d'interdire à certaines personnes de louer leur résidence principale (ex. : une norme de contingentement ou une norme empêchant les ERP dans les bâtiments multilogements).

Malgré ce qui précède, un règlement de zonage ou un règlement sur les usages conditionnels pourra avoir pour effet de contrôler les établissements de résidence principale sur le territoire, sous réserve que les dispositions à cet effet soient soumises à une procédure d'approbation référendaire respectant les paramètres suivants :

- la tenue d'un registre référendaire sera obligatoire et, à cette fin, une demande valide de référendum sera réputée avoir été formulée dans toutes les zones d'où peut provenir une telle demande. Il ne sera donc pas requis de tenir une période de demande de participation à un référendum comme le prévoit usuellement la LAU;
- le nombre de signatures requises au registre pour la tenue d'un référendum sera réduit de moitié par rapport à ce que prévoit normalement *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

Il est possible de consulter la fiche [Processus d'approbation référendaire](#) pour connaître les modalités usuelles d'un référendum municipal.

Ainsi, si une municipalité souhaite interdire ou contingenter la location de résidences principales à des fins touristiques dans certaines zones, ou assujettir un tel usage à l'autorisation du conseil (par un usage conditionnel), elle devra obtenir l'aval des résidents dans le cadre d'une procédure référendaire particulière.

À noter que cette limitation au pouvoir d'interdire la location touristique d'un ERP a été introduite dans la Loi le 25 mars 2021. Des dispositions transitoires prévoyaient qu'un règlement en vigueur à partir du 25 mars 2021 le restait pendant deux ans. Pour le maintenir en vigueur, la municipalité devait le réadopter avant le 25 mars 2023 en suivant la procédure particulière décrite ci-dessus. Les municipalités qui n'avaient pas un tel règlement en date du 25 mars 2021 pouvaient en adopter un en suivant ce processus. Toute nouvelle disposition introduite après le 25 mars 2023 et ayant le même objectif doit également respecter cette procédure.

Pouvoirs de la ou du ministre du Tourisme

La LHT habilite la ou le ministre du Tourisme à suspendre ou à annuler l'enregistrement d'un

établissement d'hébergement touristique à la demande d'une municipalité.

Une municipalité peut faire une demande à l'égard d'un exploitant qui a commis, dans le cadre de l'exploitation de son établissement et à l'intérieur d'une période de 12 mois, au moins deux infractions prévues, notamment, par tout règlement municipal en matière d'usages, de nuisances, de salubrité ou de sécurité et pour lesquelles il a été reconnu coupable.

En plus des infractions qui seraient commises par un exploitant, il est également possible de formuler une demande de suspension ou d'annulation lorsque le ou les clients sont à l'origine des infractions, mais uniquement dans le cadre de l'exploitation d'un ERP. Ainsi, une municipalité peut faire une demande lorsqu'à l'intérieur d'une période de 12 mois, des clients d'un ERP ont commis au moins deux infractions prévues à tout règlement municipal en matière de nuisances, de salubrité ou de sécurité et pour lesquelles les personnes ont été reconnues coupables.

Si la demande de la municipalité est fondée, la ou le ministre du Tourisme peut alors :

- suspendre l'enregistrement pour une période de deux mois, dans le cas d'une première demande;
- suspendre l'enregistrement pour une période de six mois, lorsque son titulaire a déjà été visé par une première suspension;
- annuler l'enregistrement, lorsque son titulaire a déjà été visé par deux suspensions.

Dans les trois années qui suivent l'annulation d'un enregistrement, la ou le ministre du Tourisme peut également refuser de délivrer un nouvel enregistrement lorsque le demandeur est le titulaire de l'enregistrement annulé.

Références

- [Loi sur l'hébergement touristique](#)  (LQ 2021, chapitre 30)
- [Règlement sur l'hébergement touristique](#) 
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)  (RLRQ, chapitre A-19.1), articles 113 (zonage), 145.31 et suivants (usages conditionnels) et 145.36 et suivants (PPCMOI).

Démolition d'immeubles dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Une municipalité peut s'assurer du contrôle de la démolition de tout immeuble.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

En matière d'urbanisme, le contrôle de la démolition des immeubles est tout aussi important que le contrôle du développement, puisqu'il détermine les bâtiments qui continueront de composer le tissu urbain et ceux qui sont appelés à être remplacés. Il influence donc directement le cadre de vie de la population.

Une municipalité contrôle la démolition des immeubles en poursuivant les objectifs suivants :

- préserver un inventaire suffisant de logements locatifs;
- protéger un bâtiment pouvant constituer un bien culturel ou représenter une valeur patrimoniale;
- favoriser l'utilisation des immeubles existants, dans l'objectif de réduire la consommation de matériaux de construction;
- préserver l'unité architecturale et urbanistique d'un secteur;
- encadrer et ordonner la réutilisation du sol dégagé (c'est-à-dire contrôler le projet de remplacement de l'immeuble démolé);
- régler des problèmes de salubrité, de nuisances ou de sécurité.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), aux articles 113 et 148.0.1 à 148.0.26.

Définition de *démolition*

La LAU ne définit pas ce que constitue une démolition; c'est donc le sens courant qui prévaut. Il s'agit alors de défaire une construction, de la démanteler ou de la détruire. Dans leur réglementation, plusieurs municipalités visent à la fois les démolitions complètes et les démolitions partielles (démantèlement d'une structure, réduction de volume ou de superficie, etc.).

Pour que les citoyens puissent savoir quelles interventions sont visées par la réglementation et quel processus d'autorisation est applicable, il convient de définir précisément les démolitions partielles qui sont assujetties à l'obtention d'un certificat d'autorisation.

Vue d'ensemble

La démolition des immeubles est contrôlée essentiellement avec les outils suivants :

- le règlement relatif à la démolition d'immeubles (souvent appelé « le règlement de démolition »);
- le règlement de zonage;
- la requête pour démolition d'un immeuble dangereux ou ayant perdu la moitié de sa valeur auprès de la Cour supérieure.

À compter du 1^{er} avril 2023, toute municipalité locale devra avoir adopté un règlement de démolition. Celui-ci devra viser tous les immeubles patrimoniaux, soit ceux qui figurent dans l'inventaire du patrimoine bâti de la municipalité régionale de comté (MRC) et ceux qui sont cités ou situés dans un site patrimonial cité. Il peut également viser tout autre immeuble ou catégorie d'immeubles. Le règlement prévoit que chaque demande de démolition doit être analysée par un comité de démolition composé d'élus, lequel peut imposer des conditions s'il autorise la démolition.

Par son règlement de zonage, la municipalité peut contrôler la démolition des immeubles qui ne sont pas visés par son règlement de démolition. Elle peut par exemple prévoir des conditions pour que le fonctionnaire municipal délivre le certificat d'autorisation de démolition. Ces conditions ne peuvent toutefois être de nature discrétionnaire.

Par ailleurs, pour les immeubles non visés par le règlement de démolition et qui contiennent un logement locatif, un locataire peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour qu'il se prononce sur l'opportunité de démolir.

Finalement, lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des

personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur demande de la communauté métropolitaine, de la MRC, de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction.

Ces différents outils sont présentés en détail dans les paragraphes qui suivent.

Règlement relatif à la démolition d'immeubles

À compter du 1^{er} avril 2023, toute municipalité locale devra avoir adopté un règlement de démolition, tout comme les MRC pour les territoires non organisés.

Ce règlement doit :

1. interdire la démolition d'un immeuble, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu un certificat d'autorisation à cet effet du comité de démolition, qui a pour fonction de décider des demandes de démolition;
2. prescrire la procédure de Titre 3 demande d'autorisation;
3. déterminer les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation, dont ceux qui s'appliquent aux immeubles patrimoniaux. Certains de ces critères sont prescrits par la LAU (voir plus loin).

Le règlement doit viser les immeubles patrimoniaux, soit ceux qui figurent dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC et ceux qui sont [cités ou situés dans un site patrimonial cité](#). Hormis ces derniers, la municipalité peut déterminer tout immeuble qui n'est pas assujéti au règlement. Elle peut aussi définir des catégories d'immeubles et prévoir des règles différentes selon ces catégories et les parties de territoire. Elle pourrait donc, par exemple :

- viser seulement ses immeubles patrimoniaux et tous les immeubles de ses secteurs touristiques;
- viser tous ses immeubles, à l'exception de ceux qui se trouvent dans son parc industriel;
- prévoir des critères additionnels pour les immeubles d'un noyau ancien ou les immeubles agricoles d'un secteur donné.

Le règlement de démolition peut également prévoir différentes exigences, décrites plus loin (ex. : expertises, garantie financière, etc.).

Constitution du comité de démolition

La municipalité doit constituer un comité ayant pour fonction de décider des demandes d'autorisation de démolition.

Ce comité est formé de trois membres du conseil, désignés entre eux, pour une durée d'un an. Leur mandat est renouvelable.

Le conseil municipal peut décider, par règlement, qu'il exercera lui-même les fonctions du comité de démolition.

Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le comité est remplacé par un autre membre du conseil désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, pour la durée de son empêchement ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

Dans le cas de la Ville de Montréal, c'est le comité consultatif d'urbanisme de chaque arrondissement qui exerce les pouvoirs du comité de démolition. Le comité tient des séances publiques à cette fin.

Publicité

Dès que le comité de démolition est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit faire afficher, sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande, sauf dans les cas prévus par le règlement. Dans le cas d'un immeuble patrimonial, cet avis public est obligatoire et une copie doit être transmise à la ou au ministre de la Culture et des Communications.

L'avis public indique que toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition doit, dans les 10 jours de la publication de cet avis ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier-trésorier de la municipalité.

Il est à noter que le requérant de l'autorisation de démolir doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble concerné.

Expertises

Le règlement régissant la démolition peut exiger que le propriétaire soumette une expertise au comité de démolition. Il peut s'agir :

- d'une étude sur la valeur patrimoniale de l'immeuble;
- d'un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (projet de remplacement de l'immeuble démoli);
- d'une évaluation de l'état de santé de l'immeuble (faiblesses structurales, moisissures, etc.);
- d'une évaluation de la vulnérabilité de l'immeuble à des aléas naturels;
- d'une évaluation des coûts de restauration;
- de toute autre expertise pertinente selon la situation.

Le règlement peut prévoir la possibilité que cette expertise soit exigée préalablement à l'étude de la demande d'autorisation, ou après que le comité ait rendu une décision positive, mais préliminaire, sur la demande. Dans ce dernier cas, l'autorisation de démolition est conditionnelle

à la confirmation, par le comité, de sa décision à la suite de l'analyse du document. Cela vise à éviter que le demandeur fournisse une expertise coûteuse, alors que le comité pourrait refuser la demande sans qu'une expertise soit nécessaire.

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé peut s'avérer utile puisqu'il présente le projet de remplacement envisagé par le propriétaire. Le comité de démolition devrait l'analyser en fonction des objectifs et des dispositions du plan d'urbanisme, et au regard des règlements applicables (ex. : règlement de zonage, règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale).

L'autorisation de démolir n'implique pas l'autorisation de construire, puisque la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et la délivrance du permis de construction sont deux actions distinctes. En conséquence, le comité de démolition devrait autoriser une démolition seulement lorsque le projet de remplacement est conforme à la réglementation, à moins que le conseil ne soit favorable à une modification réglementaire en adéquation avec le projet envisagé. Il est possible de suspendre l'analyse de la demande de démolition en attendant l'entrée en vigueur de cette modification.

Étude d'une demande par le comité de démolition

Avant de rendre sa décision, le comité de démolition doit considérer les oppositions exprimées. Ses séances sont publiques. Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun; celle-ci est néanmoins obligatoire pour un immeuble patrimonial.

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit aussi considérer :

- l'état de l'immeuble visé dans la demande, ce qui comprend son apparence architecturale, son caractère esthétique, son intégrité structurale, etc.;
- sa valeur patrimoniale;
- la détérioration de la qualité de vie du voisinage (ex. : lorsque l'immeuble est infesté de vermine, lorsqu'il est occupé par des squatteurs ou lorsque sa détérioration est si importante qu'elle porte préjudice aux voisins);
- le coût de la restauration;
- l'utilisation projetée du sol dégagé (même lorsqu'une municipalité n'a pas prévu dans son règlement l'obligation d'élaborer un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, le comité devrait néanmoins évaluer ce critère avec l'information dont il dispose);
- le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins de logements dans les environs, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

Outre ces critères obligatoires, la municipalité peut définir dans son règlement tout autre critère devant être considéré par le comité de démolition. Il peut s'agir, par exemple, des critères suivants :

- le coût environnemental, en ce qui a trait aux émissions de gaz à effet de serre, de la

- démolition et de la nouvelle construction;
- la méthode de démolition proposée par le demandeur;
- les critères spécifiques aux immeubles patrimoniaux (voir plus loin), qui s'appliqueraient alors à toute demande.

Autorisation, conditions et garantie financière

Le comité accorde le certificat d'autorisation s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'évaluation qu'il fait des différents critères prévus au règlement et des opinions entendues lors des auditions, le cas échéant. Sa décision doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée.

Lorsque le comité de démolition accorde l'autorisation, il peut :

- imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut par exemple fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés et, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que la demande lui soit faite avant l'expiration de ce délai. Il peut aussi exiger que certaines composantes de l'immeuble soient préservées ou établir la manière dont les rebuts de démolition seront récupérés, valorisés ou jetés;
- déterminer les conditions de relogement d'un locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

Le règlement peut exiger que le propriétaire fournisse à la municipalité, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation, une garantie financière pour assurer le respect de toute condition fixée par le comité. Cette garantie financière peut par exemple porter sur les interventions prévues dans le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Révision par le conseil municipal

Toute personne peut demander au conseil municipal de réviser une décision du comité de démolition dans les 30 jours de sa décision. Si le conseil exerce lui-même les fonctions de comité de démolition, cette révision n'est pas possible.

En révision, le conseil peut rendre toute décision que le comité aurait pu rendre. Il peut empêcher la démolition, l'autoriser ou imposer des conditions qui n'étaient pas prévues dans l'autorisation initiale. Par exemple, le conseil pourrait confirmer la démolition, mais exiger que certaines composantes patrimoniales soient démontées et entreposées ou intégrées à la nouvelle construction (ex. : vitrail, ornement sculpté, clocheton).

En outre, le règlement peut soustraire toute décision du comité de cette révision, à l'exclusion d'une autorisation visant à démolir un immeuble patrimonial. Il serait ainsi possible que le règlement ne permette pas de révision lorsque la décision porte sur un immeuble d'un certain type (ex. : un entrepôt) ou secteur. De plus, le règlement peut prescrire les qualités requises pour demander la révision d'une décision du comité, sauf lorsqu'il s'agit de l'autorisation de démolir un immeuble patrimonial. Par exemple, une municipalité pourrait restreindre la

possibilité de demander une révision au propriétaire de l'immeuble visé, à ses locataires ou aux voisins immédiats.

À noter que la révision se fait sur le contenu du dossier existant. Le conseil n'est pas tenu de refaire l'exercice complet mené par le comité de démolition (ex. : audition publique). Toutefois, par souci d'équité procédurale, il devrait donner l'occasion aux principales parties intéressées (le propriétaire et la personne ayant demandé la révision) de présenter leurs observations lors de la séance où il sera saisi de la demande.

Immeuble patrimonial

La LAU prévoit certaines particularités lorsque l'immeuble faisant l'objet d'une demande de démolition est patrimonial, c'est-à-dire qu'il figure dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC ou qu'il est [cité ou situé dans un site patrimonial cité](#).

- **Avis public** – Comme c'est le cas pour tous les immeubles, la municipalité est tenue d'afficher un avis facilement visible pour les passants sur l'immeuble visé par la demande de démolition. De plus, elle doit faire publier un avis public de cette demande sans délai, ce qui est facultatif pour les immeubles non patrimoniaux. Une copie de cet avis doit être transmise sans délai à la ou au ministre de la Culture et des Communications. Cela lui permet d'intervenir plus tôt dans le processus, s'il le souhaite, pour protéger l'immeuble.
- **Critères additionnels** – Le règlement de démolition doit prévoir des critères propres à l'évaluation d'une demande d'autorisation relative à un immeuble patrimonial, dont les suivants :
 - l'histoire de l'immeuble et sa contribution à l'histoire locale;
 - son degré d'authenticité et d'intégrité;
 - sa représentativité d'un courant architectural particulier;
 - sa contribution à un ensemble à préserver.
- **Audition publique** – Le comité de démolition doit tenir une audition publique sur la demande de démolition. Cette obligation est facultative pour les immeubles non patrimoniaux.
- *Consultation du conseil local du patrimoine* – S'il s'agit d'un immeuble patrimonial et que la municipalité est dotée d'un [conseil local du patrimoine](#), le comité de démolition doit le consulter avant de rendre sa décision.
- **Acquisition de l'immeuble** – Une personne peut, tant que le comité n'a pas rendu sa décision, demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir un immeuble patrimonial faisant l'objet d'une demande de démolition pour en conserver le caractère patrimonial. Le comité peut alors reporter sa décision de deux mois à compter de la fin de l'audition pour permettre la conclusion des négociations.
- **Pouvoir de révision par le conseil** – Le conseil municipal peut, à la demande de toute personne ou de son propre chef, dans les 30 jours suivant une décision du comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision. Comme mentionné précédemment, il n'est pas possible de soustraire une décision d'autoriser la démolition d'un immeuble patrimonial

du pouvoir de révision ni de prescrire les qualités d'une personne pouvant demander cette révision.

- **Pouvoir de désaveu par la MRC** – Lorsque le comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que sa décision n'est pas portée en révision ou lorsque le conseil municipal révisé une décision du comité et autorise une telle démolition, le conseil de la MRC peut exercer un pouvoir de désaveu. Cela lui permet d'empêcher la démolition. Avant d'exercer ce pouvoir, il peut consulter son [conseil régional du patrimoine](#), s'il en a un.

Pour lui permettre d'exercer son pouvoir, un avis de la décision du comité ou du conseil autorisant la démolition doit être notifié sans délai à la MRC. Il doit être accompagné de tous les documents produits par le propriétaire. Le conseil de la MRC a 90 jours à compter de la réception de l'avis pour désavouer la décision. En conséquence, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant ce délai à moins que la MRC n'avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir de son pouvoir de désaveu.

Dans les municipalités locales exerçant des compétences de MRC sur le territoire d'une agglomération, le pouvoir de désaveu est exercé par le conseil d'agglomération. Une exception est prévue pour Montréal et est possible pour Québec.

Immeuble à caractère locatif

Certaines particularités s'appliquent pour un immeuble qui contient des logements locatifs.

D'abord, si l'immeuble n'est pas visé par le règlement de démolition, un locataire peut s'adresser au [Tribunal administratif du logement](#) pour lui demander de se prononcer sur l'opportunité de démolir. Le locataire a un mois suivant la réception de l'avis d'éviction pour faire une demande au Tribunal.

S'il est visé par le règlement de démolition, le requérant d'une autorisation de démolition doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble. Cela permettra aux locataires de donner leur opinion au comité de démolition.

En outre, une personne qui désire acquérir l'immeuble et conserver son caractère locatif résidentiel peut, lors de l'audition de la demande, intervenir pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux mois à compter de la date de fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter qu'une seule fois le prononcé de sa décision pour ce motif.

Le locateur qui a obtenu une autorisation de démolition peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant le plus tardif de ces événements, soit l'expiration du bail ou l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la délivrance du certificat d'autorisation.

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages et intérêts en réparation du préjudice que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser au [Tribunal administratif du logement](#) pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité, l'autorisation de démolition est sans effet. De plus, à cette date, si un locataire continue d'occuper un logement dans l'édifice visé par la démolition, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser au Tribunal pour fixer le loyer.

Sanction et recours

Si les travaux de démolition ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais auprès du propriétaire. Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où était situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil* du Québec. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur le terrain.

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans certificat d'autorisation du comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$. L'amende maximale est toutefois de 1 140 000 \$ dans le cas de la démolition par une personne morale d'un immeuble cité ou situé dans un site patrimonial cité.

De plus, un règlement de démolition peut obliger cette personne à reconstituer l'immeuble ainsi démolé. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais auprès de ce dernier.

En tout temps pendant l'exécution des travaux de démolition, une personne en autorité sur les lieux doit posséder un exemplaire du certificat. Un fonctionnaire ou un employé de la municipalité, désigné par le conseil, peut pénétrer sur les lieux où s'effectuent ces travaux, à toute heure raisonnable, afin de vérifier si la démolition est conforme à l'autorisation. Sur demande, le fonctionnaire de la municipalité doit s'identifier et exhiber le certificat délivré par la municipalité, attestant sa qualité. Le refus de laisser le fonctionnaire ou l'employé de la municipalité pénétrer sur les lieux ou de lui présenter sur demande l'autorisation rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas 500 \$.

Contrôle de la démolition par le règlement de zonage

Une municipalité a l'obligation de maintenir en vigueur un règlement de démolition qui doit viser à tout le moins les immeubles patrimoniaux. Pour les autres immeubles, s'ils ne sont pas visés par le règlement de démolition, une municipalité peut choisir d'encadrer leur démolition par l'entremise de son [règlement de zonage](#).

En effet, le règlement de zonage peut régir ou restreindre, par zone, la démolition d'une construction. Il peut par exemple prévoir certaines conditions pour autoriser la démolition, lesquelles doivent être d'application normative, en ce sens que leur application ne permet aucun jugement discrétionnaire de la part du fonctionnaire municipal qui délivre le certificat d'autorisation. Le règlement peut également prévoir des règles devant être respectées lors de la démolition.

Le contrôle de la démolition par le règlement de zonage plutôt que par le règlement de démolition peut être approprié pour les immeubles de moindre importance, pour lesquels il ne paraît pas nécessaire de réunir le comité de démolition. En ne les assujettissant pas au règlement de démolition, la municipalité évalue que leur démolition devrait soulever moins d'enjeux pour la collectivité (ex. : cabanons, garages en arrière-cour, entrepôts du parc industriel, etc.).

Requête en démolition d'un bâtiment incendié, vétuste ou dangereux

Lorsqu'une construction est dans un état pouvant mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur [requête](#) d'une municipalité ou de tout intéressé, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou la démolition de la construction s'il n'existe pas d'autre remède.

La mise en demeure est la procédure habituellement utilisée pour signifier au propriétaire son obligation.

Lorsqu'il y a urgence exceptionnelle, le tribunal peut autoriser la municipalité à exécuter les travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou à procéder à la démolition sur-le-champ. La municipalité peut en réclamer le coût au propriétaire du bâtiment. Le tribunal peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

Un citoyen qui juge impérative la démolition d'une construction jugée dangereuse peut déposer une plainte auprès de la municipalité.

À noter que cette requête devant la Cour supérieure ne doit pas être utilisée pour un immeuble qui ne présente pas de risque ou qui n'a pas perdu la moitié de sa valeur. La demande de démolition doit alors être présentée à la municipalité.

Salubrité et conditions d'occupation et d'entretien des bâtiments

Une municipalité peut adopter des [règlements en matière de salubrité](#) en vertu de la *Loi sur les compétences municipales*. Elle peut également, par règlement, établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments en vertu de la LAU (et elle doit le faire pour les immeubles patrimoniaux). Dans certains cas, elle peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration. Davantage de détails à ce sujet sont donnés dans la fiche sur la [réglementation relative à l'occupation et à l'entretien des bâtiments](#).

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)  (RLRQ, chapitre A-19.1), articles 113 (zonage), 145.41 à 145.41.7 (occupation et entretien des bâtiments), 148.0.1 à 148.0.26 (démolitions d'immeubles) et 231 (Cour supérieure, immeuble dangereux ou vétuste).
- [Loi sur le Tribunal administratif du logement](#)  (RLRQ, chapitre T-15.01), articles 32 et suivants.
- [Loi sur le patrimoine culturel](#)  (RLRQ, chapitre P-9.002), article 120 (inventaire du patrimoine).
- [Loi sur les compétences municipales](#)  (RLRQ, chapitre C-47.1), articles 55 à 58 (salubrité).
- [Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec](#)  (RLRQ, chapitre C-11.4), annexe C, article 169 (exercice du rôle de comité de démolition par le comité consultatif d'urbanisme).

Conversion des immeubles locatifs dans le contexte du Guide

La prise de décision en urbanisme

Modifications apportées le 30 janvier 2007 à la suite de changements législatifs.

Une municipalité peut réglementer la transformation des immeubles locatifs en copropriété divise, communément appelée *condominium*.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Ce pouvoir d'intervention permet d'interdire ou d'autoriser la conversion des logements locatifs ou encore de poser certaines conditions à leur conversion.

À titre d'exemple, une municipalité ayant un centre-ville relativement important, et qui désire conserver l'accès aux services offert pour toutes les catégories de citoyens, pourrait y interdire la transformation de certaines catégories d'immeubles de façon à protéger le parc locatif existant.

Par ailleurs, une municipalité pourrait vouloir protéger un parc locatif restreint afin d'offrir aux aînés comme aux jeunes résidents la possibilité de demeurer sur son territoire à la suite de la vente de leur propriété ou de leur départ de la résidence familiale.

Elle pourrait enfin souhaiter autoriser la conversion afin de stabiliser la population d'un quartier ou d'inspirer un plus grand sentiment d'appartenance.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 51 à 54.14 de la *Loi sur la Régie du logement*.

Un immeuble comportant au moins un logement loué ne peut être converti en copropriété divise sans l'autorisation de la Régie du logement. Il en est de même pour tout immeuble ayant comporté au moins un logement au cours des dix années précédant la demande d'autorisation. Les autres immeubles (p. ex. à caractère commercial) ne sont pas soumis à ces règles.

Toute conversion est interdite si l'immeuble est la propriété d'une coopérative d'habitation, d'un organisme sans but lucratif ou d'une société municipale d'habitation et s'il a été construit, acquis, restauré ou rénové en vertu d'un programme d'aide gouvernementale à l'habitation.

La *Loi sur la Régie du logement* établit un double régime de conversion des immeubles locatifs en copropriété divise au Québec, soit le régime s'adressant à la Ville de Montréal et le régime s'adressant à toutes les autres municipalités.

Ainsi, la conversion est interdite sur le territoire de la Ville de Montréal, sauf si une dérogation est accordée par résolution du conseil de l'arrondissement dans lequel est situé l'immeuble. Cet interdit s'applique également sur le territoire des municipalités reconstituées de l'île de Montréal, sauf si une dérogation est accordée par un conseil de municipalité reconstituée qui a un comité consultatif d'urbanisme. Sur le territoire d'une autre municipalité, la conversion peut être restreinte ou soumise à certaines conditions par règlement.

Il est à noter que les immeubles dont tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis échappent à la réglementation des municipalités (p. ex. un triplex possédé et habité par ses trois copropriétaires). La conversion de ces immeubles ne peut être ni interdite ni restreinte, quelle que soit la municipalité concernée. Aucune procédure de dérogation ou d'autorisation n'est donc requise auprès de la municipalité, bien que ces immeubles demeurent soumis à l'autorisation de la Régie du logement.

La demande d'autorisation de convertir un immeuble en copropriété divise doit être produite à la Régie par le propriétaire dans les six mois de l'[avis d'intention du propriétaire](#) ou, le cas échéant, de la résolution du conseil de la municipalité accordant une dérogation ou une autorisation ou du certificat de la municipalité attestant que le projet de conversion est conforme au règlement municipal, selon la plus tardive de ces dates. La demande doit être accompagnée de la résolution ou du certificat, s'il y a lieu.

Pouvoir de dérogation propre à la Ville de Montréal

Le conseil d'un arrondissement de la Ville de Montréal, de même que celui d'une municipalité reconstituée de l'agglomération de Montréal qui a un comité consultatif d'urbanisme (CCU) constitué en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* peut déterminer par règlement :

1. des secteurs ou des catégories d'immeubles, ou une combinaison des deux, pour lesquels une dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise peut être accordée;
2. la procédure de demande de dérogation et les frais exigibles pour l'étude de la demande.

Le conseil de la Ville de Montréal peut, par règlement, déléguer à un comité, formé à cette fin d'au moins cinq membres du conseil qu'il désigne, le pouvoir d'accorder des dérogations à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise.

Pouvoirs des municipalités locales

Afin de satisfaire aux besoins de logements locatifs de la population, le conseil d'une municipalité locale, à l'exception d'une municipalité dont le territoire est compris dans l'agglomération de Montréal, peut, par règlement :

1. déterminer des secteurs ou des catégories d'immeubles, ou une combinaison des deux, où la conversion en copropriété divise est interdite;
2. soumettre la conversion à des conditions qui peuvent varier selon les secteurs, les catégories d'immeubles ou la combinaison des deux. Dans le cas de la Ville de Québec, de même que dans celui d'une municipalité qui a un comité consultatif d'urbanisme constitué en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le règlement peut prévoir que la conversion est soumise à l'autorisation du conseil;
3. déterminer la procédure de demande et de délivrance d'un certificat attestant que le projet de conversion est conforme au règlement ou à la procédure de demande d'autorisation du conseil ainsi que les frais exigibles pour la délivrance du certificat et pour l'étude de la demande.

Le certificat est délivré, sur paiement des frais exigibles, par le fonctionnaire responsable de la délivrance des permis et des certificats en matière d'urbanisme.

Dérogation

Le conseil d'une municipalité qui possède pour son territoire soit un règlement sur les dérogations à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise, soit un règlement prévoyant que la conversion est soumise à l'autorisation du conseil, accorde la dérogation ou l'autorisation, selon le cas, s'il est convaincu de son opportunité, compte tenu notamment :

- du taux d'inoccupation des logements locatifs;
- de la disponibilité de logements comparables;
- des besoins en logement de certaines catégories de personnes;
- des caractéristiques physiques de l'immeuble;
- du fait que l'immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové en vertu d'un programme municipal d'aide à l'habitation.

Le conseil rend sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, sauf dans le cas de la Ville de Québec.

Avis d'une demande de dérogation

Le greffier ou le secrétaire-trésorier de la municipalité doit faire publier, aux frais du demandeur, un avis conformément à la loi qui régit la municipalité au moins un mois avant la tenue de la séance où le conseil ou le comité doit statuer sur la demande de dérogation ou d'autorisation. L'avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil ou du comité et la nature de la demande. Il désigne l'immeuble par le nom de la voie de circulation et le numéro (adresse) d'immeuble ou, à défaut, par le numéro cadastral et mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil ou le comité relativement à cette demande.

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise au demandeur.

Références

- [Loi sur la régie du logement](#) , (chapitre R-8.1), articles 51 à 54.14.
- [Charte de la Ville de Montréal](#)  (chapitre C-11.4), article 134 (compétence d'un arrondissement sur l'octroi des dérogations à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divisée).

Avis d'intention du propriétaire

Le propriétaire qui projette de convertir un immeuble en copropriété divise doit donner à chacun de ses locataires un avis de cette intention conforme au modèle de l'annexe I de la *Loi sur la Régie du logement* et en transmettre copie à la Régie, et ce, avant d'entreprendre des démarches auprès de la municipalité ou de la Régie et avant de faire visiter le logement à un acquéreur éventuel ou d'y faire effectuer des relevés, des expertises ou d'autres activités préparatoires à la conversion. Un préavis de 24 heures doit être donné au locataire avant ces visites ou ces activités.

À compter de l'envoi de l'avis d'intention et jusqu'à ce que l'assemblée des copropriétaires soit majoritairement formée de propriétaires occupants, les seuls travaux qui peuvent être effectués sans l'autorisation de la Régie sont les travaux d'entretien et les réparations urgentes et nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi que les travaux effectués dans un logement occupé par un copropriétaire.

À compter de l'envoi de l'avis d'intention, le droit à la reprise de possession d'un logement ne peut plus être exercé à l'encontre du locataire, sauf si ce dernier est cessionnaire du bail et que la cession a eu lieu après l'envoi de l'avis ou s'il est devenu locataire après que l'autorisation de convertir a été accordée par la Régie.

Réglementation relative à l'occupation et à l'entretien des bâtiments dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

Le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments permet à une municipalité de contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Par les normes et les mesures qu'elle met en vigueur, une municipalité peut contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire et forcer les propriétaires de bâtiment à entretenir leur propriété.

À titre d'exemple, le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments permet de s'assurer qu'un certain standard de qualité structurale sera préservé pour un bâtiment en régissant, entre autres :

- l'entretien de toutes ses parties constituantes afin qu'elles offrent la solidité nécessaire pour résister aux divers éléments de la nature;
- sa conservation en bon état pour qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné et soit sécuritaire, salubre et habitable pour ses occupants;
- son entretien de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon;
- son maintien dans un état qui assure sa conservation et évite qu'il se détériore.

Le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments est en lien direct avec le [règlement de construction](#), qui permet notamment de réglementer les matériaux à employer dans la construction et la façon de les assembler ainsi que d'établir des normes de résistance, de salubrité, de sécurité ou d'isolation pour toute construction.

Caractéristiques

Les principaux pouvoirs habilitants en cette matière se trouvent aux articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

À compter du 1^{er} avril 2026, toute municipalité devra avoir adopté un règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments. Celui-ci devra viser tous les immeubles patrimoniaux, soit ceux qui figurent dans l'inventaire du patrimoine bâti de la municipalité régionale de comté (MRC) et ceux qui sont cités ou situés dans un site patrimonial cité. Il peut également viser tout autre bâtiment ou catégorie de bâtiments.

Toujours à compter de cette date, un règlement sur l'entretien et l'occupation doit minimalement prévoir des normes visant à empêcher le dépérissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure. Il peut s'agir par exemple d'obliger le propriétaire à réparer une toiture qui fuit, à reconstruire des murs écroulés, à remplacer les pièces de charpente dégradées ou à éliminer les moisissures rapidement.

Il s'agit d'exigences minimales et la municipalité locale peut prévoir, dans son règlement, toute autre norme portant sur :

- l'entretien d'un bâtiment, par exemple l'entretien des toitures, des parements et des revêtements extérieurs, des fondations, des caves, des portes, des fenêtres, des cadres et châssis, des balcons et galeries, des escaliers extérieurs, des murs et plafonds, des planchers, des puits d'aération et d'éclairage, des appareils de plomberie, de l'ornementation, des auvents, des cagibis, etc.;
- l'occupation d'un bâtiment, par exemple l'éclairage et l'aération, l'incorporation des installations sanitaires, l'isolation thermique, etc.

Une municipalité peut moduler l'application de son règlement selon des catégories d'immeubles et des parties de son territoire, et prévoir des règles différentes pour chacune d'elles. Par exemple, une municipalité pourrait assujettir les bâtiments résidentiels à des normes différentes de celles des bâtiments industriels ou prévoir des normes plus nombreuses ou plus sévères pour son secteur touristique.

En cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment visé par le règlement, la municipalité peut exiger du propriétaire qu'il effectue les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien qui s'imposent pour que le bâtiment respecte les normes et les mesures établies par le règlement.

C'est par un avis de la municipalité lui indiquant les travaux requis ainsi que le délai pour les exécuter que le propriétaire est informé de ses obligations. Elle peut accorder tout délai additionnel.

Par exemple, à la suite du rapport d'inspection indiquant que des éléments de la toiture d'un bâtiment, notamment les lanterneaux, les ouvrages de métal et les gouttières, sont vétustes ou délabrés, la municipalité pourrait ordonner que ceux-ci soient réparés ou remplacés afin

d'assurer la parfaite étanchéité de la toiture et d'empêcher toute infiltration d'eau. Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut autoriser la municipalité à les effectuer et à en réclamer le coût auprès du propriétaire. La requête de la municipalité à la Cour supérieure est instruite et jugée d'urgence.

Le coût des travaux effectués sur l'immeuble constitue une créance prioritaire, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil* du Québec. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Avis de détérioration au registre foncier

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis, outre une requête à la Cour supérieure, le conseil de la municipalité peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration. Le cas échéant, un éventuel acquéreur de l'immeuble devra assumer la responsabilité des travaux requis par cet avis. Si la municipalité constate que les travaux ont été effectués, le conseil doit requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation. La municipalité doit aviser, en plus du propriétaire de l'immeuble, tout titulaire d'un droit réel au registre lorsqu'il y a inscription d'un avis de détérioration ou de régularisation.

La municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet ou, si elle n'en possède pas, sur celui de la MRC dont le territoire comprend le sien. Un immeuble est retiré de la liste lorsqu'il a fait l'objet d'un avis de régularisation.

Expropriation d'un immeuble vétuste ou délabré

Lorsque le propriétaire d'un bâtiment vétuste ou délabré ne se conforme pas à un avis de détérioration que la municipalité a fait inscrire au registre foncier, après 60 jours, la municipalité peut acquérir l'immeuble, de gré à gré ou par expropriation, lorsqu'au moins une des conditions suivantes est présente :

- si son état présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- s'il est vacant depuis une période que le conseil fixe par règlement et qui doit être d'au moins un an;
- s'il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Amendes

La peine pour une infraction à un règlement sur l'entretien et l'occupation peut aller jusqu'à 250 000 \$. La même peine est applicable en cas de [démolition illégale d'un bâtiment](#), l'objectif étant de viser les situations où la négligence d'entretien rend la démolition pratiquement inévitable, aussi appelées « démolitions par abandon ».

Par ailleurs, le propriétaire d'un bâtiment peut commettre plusieurs infractions dues à un défaut d'entretien; les peines peuvent donc se cumuler.

Étant donné la grande diversité d'infractions pouvant être visées par le règlement, aucune amende minimale n'est prévue. Une municipalité peut donc établir des fourchettes d'amendes adaptées aux infractions et, si elle le souhaite, distinctes pour les personnes morales et les récidivistes.

Dans le contexte où ces fourchettes peuvent être comprises dans un intervalle considérable (de 1 \$ à 250 000 \$, avec possibilité de cumul de peines), la LAU prévoit des facteurs aggravants dont un juge doit tenir compte dans la détermination des peines. Ces facteurs aggravants peuvent être les suivants :

- le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
- la gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- l'intensité des nuisances subies par le voisinage;
- le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux exigés par la municipalité ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
- le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
- le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;
- les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

Finalement, une municipalité peut imposer au nouveau propriétaire d'un immeuble l'amende applicable en cas de récidive, lorsque celui-ci était, au moment de l'acquisition, visé par un avis de détérioration.

Salubrité dans les immeubles et nuisances

Une municipalité peut adopter des règlements en matière de salubrité pour décréter notamment que, sur le territoire de la municipalité ou toute partie de celui-ci que le conseil désigne, le propriétaire, le locataire ou l'occupant de tout immeuble, ou celui qui les a déposés, sera tenu d'enlever toutes matières malsaines ou nuisibles et toutes causes d'insalubrité et de s'en débarrasser de la manière que le conseil prescrit.

Elle peut également adopter des règlements sur les nuisances, notamment les odeurs, le bruit ou l'encombrement résultant du mauvais usage ou de l'entretien déficient d'un immeuble.

Citation d'un bien patrimonial

Lorsque le conseil d'une municipalité locale ou d'une MRC a cité un immeuble ou un site

patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, il peut fixer par résolution des conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales de l'immeuble ou du site en question. Ces conditions s'ajoutent à la réglementation municipale.

Il peut également le prévoir pour l'intérieur d'un immeuble patrimonial compris dans la citation. Par exemple, un conseil municipal pourrait imposer des conditions concernant la restauration, la réparation ou la modification de l'apparence intérieure d'un immeuble patrimonial cité (les boiseries, l'escalier, les plafonds, etc.).

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)  (RLRQ, chapitre A-19.1), articles 145.41 à 145.41.7 (occupation et entretien des bâtiments).
- [Loi sur les compétences municipales](#)  (RLRQ, chapitre C-47.1), articles 4, 6 et 55 (salubrité) et 59 (nuisances).
- [Loi sur le patrimoine culturel](#)  (RLRQ, chapitre P-9.002), articles 127 à 147 (citation de biens patrimoniaux).
- [Code civil du Québec](#)  (RLRQ, chapitre CCQ-1991), article 2651 (créances prioritaires).
- [Charte de la Ville de Gatineau](#)  (RLRQ, chapitre C-11.1), annexe B, article 14.

Contrôle de la circulation et des autres activités sur les voies de circulation dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

La municipalité a les pouvoirs de régir la circulation routière sur les chemins publics dont l'entretien est sous sa responsabilité et d'autres activités dans les rues, sur les trottoirs et sur les places publiques.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Outre ses possibilités de planifier les transports terrestres, d'intervenir directement en matière de travaux publics, de voirie et de transports des personnes, une municipalité possède des compétences et des pouvoirs permettant d'intervenir dans plusieurs domaines relatifs au contrôle de la circulation des véhicules, des bicyclettes et des piétons.

Une municipalité peut exercer ce contrôle, entre autres, en prenant les mesures nécessaires pour détourner, orienter, prohiber ou restreindre la circulation et limiter la vitesse de tous véhicules ou de certains types de véhicules, tels que les camions, les convois routiers ou les véhicules de loisir, sur certaines rues ou certaines parties du territoire municipal. Elle peut également contrôler le stationnement.

Par exemple, une municipalité peut régir la circulation des véhicules de livraison et réglementer le stationnement sur les artères commerciales afin d'améliorer l'accès aux commerces du centre-ville. Pour assurer la sécurité routière, la municipalité peut régir l'usage des bicyclettes aménager des pistes ou des bandes cyclables. Afin de conserver la qualité de vie dans un quartier résidentiel, la municipalité peut contrôler la circulation, soit en limitant la durée de stationnement, en installant des panneaux d'arrêt dans toutes les directions aux intersections les plus passantes, en modifiant le sens de la circulation ou en interdisant les demi-tours aux endroits qu'elle détermine.

Pour contribuer à la santé et au bien-être de ses habitants, la municipalité peut ouvrir et améliorer des places publiques. Elle peut aménager des rues piétonnes, des rues partagées, des vélorues ou des rues complètes, où chacun des usagers peut se déplacer en sécurité. La municipalité peut réglementer la circulation des véhicules lourds sur les chemins publics dont l'entretien est à sa charge afin de protéger les infrastructures et de conserver la tranquillité des secteurs résidentiel. Enfin, pour des motifs de sécurité, la municipalité peut, au moyen d'une signalisation appropriée, restreindre ou interdire sur un chemin la circulation des véhicules ou de certains d'entre eux.

Caractéristiques

Les principaux pouvoirs habilitant dans ce domaine se trouvent dans le Code de la sécurité routière et la *Loi sur les compétences municipales*.

La municipalité locale a compétence en matière de [voirie sur les voies publiques](#) dont la gestion ne relève pas du gouvernement du Québec ou de celui du Canada ni de l'un de leurs ministères ou organismes.

Une voie publique inclut toute route, chemin, rue, ruelle, place, pont, voie piétonnière ou cyclable, trottoir ou autre voie qui n'est pas du domaine privé ainsi que tout ouvrage ou installation, y compris un fossé, utile à leur aménagement, leur fonctionnement ou leur gestion.

À titre d'exemple, en vertu de ses pouvoirs en matière de transport et de sécurité, une municipalité peut intervenir dans les aspects suivants :

Rues, trottoirs et places publiques

- Ordonner l'ouverture de nouvelles rues, la fermeture, l'élargissement, le prolongement ou le changement des rues existantes. Prescrire le mode de construction ou d'entretien des rues du territoire de la municipalité, aux frais, en tout ou en partie, de la municipalité, du promoteur ou des propriétaires de terrains, selon que le conseil le juge à propos, d'après les plans et selon les conditions qu'il juge convenables.
- Aménager les chemins sous sa responsabilité de la manière qu'elle l'entend. Elle peut ainsi déterminer le nombre de voies, la configuration d'un terre-plein, la présence de trottoirs et de bandes cyclables, le fait qu'il s'agit d'une rue piétonne, etc. Dans le cas particulier des rues partagées et des vélorues, la municipalité doit les aménager de façon sécuritaire, notamment en tenant compte du guide d'application élaboré, le cas échéant, par le ou la ministre des Transports et de la Mobilité durable.
- Régir, par règlement, tout usage d'une voie publique non visé par les pouvoirs réglementaires que lui confère le Code de la sécurité routière. À noter que toute construction ou réfection d'un trottoir doit être faite de manière à en faciliter l'accès aux personnes handicapées au sens de la *Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées*.
- Ouvrir, fermer, orner, améliorer et entretenir, à ses frais, des places publiques.
- Acquérir, de gré à gré ou par expropriation, une servitude perpétuelle ou temporaire sur

un immeuble (une emprise) en faveur d'une rue ou d'un chemin public auquel cet immeuble est adjacent et pour lequel la municipalité est responsable de l'entretien; une telle servitude ne peut avoir pour effet d'enclaver un immeuble ni d'y empêcher tout accès.

- Réglementer l'accès à une voie publique. Une disposition réglementaire adoptée à cette fin ne doit pas avoir pour effet d'enclaver un immeuble ou de ne laisser accès, à partir de cet immeuble, qu'à une voie publique située sur le territoire d'une autre municipalité, ni de rendre inopérante ou de diminuer l'effet d'une servitude de non-accès acquise par le ou la ministre des Transports et de la Mobilité durable, sans l'autorisation de ce dernier. Dans un autre ordre d'idées, à noter que la personne voulant utiliser un terrain qui nécessite un accès à une route sous le contrôle du ministère des Transports et de la Mobilité durable doit, avant de construire cet accès, obtenir l'autorisation du ou de la ministre.
- Entretenir une voie privée ouverte au public par tolérance du propriétaire ou de l'occupant, sur requête d'une majorité des propriétaires ou des occupants riverains.
- Installer des passages pour piétons. Désigner des zones de sécurité pour les piétons, en prescrire l'usage et le régir.
- Confier par contrat à une personne la responsabilité d'effectuer des travaux de transformation de son réseau d'éclairage public, de l'administrer et de l'entretenir pendant la période fixée au contrat. Un tel contrat peut également prévoir que cette personne a la responsabilité d'assumer le financement des coûts relatifs à l'acquisition du réseau par la municipalité et d'effectuer le remboursement de ces coûts au moyen du versement que fait la municipalité à cette personne des redevances dont le contrat détermine les montants et le nombre. La *Loi sur les travaux municipaux* ne s'applique pas aux travaux effectués en vertu d'un tel contrat.
- Donner des noms aux rues, numéroter les maisons et les terrains le long des chemins.
- Régir, par règlement, tout empiètement sur une voie publique. Empêcher l'encombrement des trottoirs, des chemins et des places publiques. Prévoir les fins auxquelles l'occupation de son domaine public (p. ex. : cafés terrasses sur les trottoirs) est autorisée inconditionnellement ou moyennant le respect de certaines conditions (p. ex. : prix, durée).
- Régir, par règlement, les excavations dans toute voie publique de la municipalité. Réglementer la manière de pratiquer et de maintenir les ouvertures et les excavations dans les rues, allées, terrains publics et places publiques, jusqu'à ce qu'elles soient comblées. Exiger un montant suffisant pour garantir que les rues soient remises dans l'état où elles étaient.
- Régir, par règlement, la construction et l'entretien d'ouvrages au-dessus ou au-dessous d'une voie publique.
- Établir et entretenir des fontaines publiques sur son territoire.
- Faire planter des arbres le long des chemins municipaux et des places publiques, à ses frais ou aux frais des contribuables d'une partie seulement du territoire de la municipalité.
- Pourvoir à l'enlèvement de la neige des rues, des trottoirs et des places publiques. Projeter la neige qui recouvre une voie publique sur les terrains privés contigus. Contraindre tout propriétaire ou occupant à enlever la neige et la glace du toit des maisons ou d'autres édifices érigés sur la voie publique.

- Permettre le détournement de la circulation dans les rues du territoire de la municipalité pour y exécuter des travaux de voirie, incluant l'enlèvement et le déblaiement de la neige. Permettre aussi le détournement de la circulation pour toute autre raison de nécessité ou d'urgence et donner aux fonctionnaires et aux employés compétents de la municipalité l'autorité et les pouvoirs nécessaires pour exécuter les règlements adoptés à ces fins. Ceci comprend l'enlèvement et le déplacement de tout véhicule stationné à un endroit qui nuit aux travaux de la municipalité et le remorquage de ce véhicule ailleurs, notamment à un garage, aux frais du propriétaire, avec stipulation qu'il ne peut en recouvrer la possession que sur paiement des frais réels de remorquage et de remisage.
- Déterminer le niveau, l'alignement et la hauteur des trottoirs, des murs d'appui ou de séparation sur la voie publique.
- Prescrire la manière de placer ou défendre de placer, sur les rues, allées, trottoirs et terrains publics, des enseignes, poteaux d'enseigne, auvents, poteaux d'auvents, poteaux de téléphone, d'électricité et autres obstructions.
- Réglementer ou défendre la suspension de fils conducteurs le long des rues, allées et places publiques ou à travers celles-ci. Exiger que tous fils conducteurs, dans certaines limites déterminées ou dans toute l'étendue de la municipalité, soient posés de la manière et aux endroits que le conseil décide. Exiger ainsi que les poteaux déjà érigés ou les fils conducteurs déjà suspendus soient enlevés et qu'ils soient placés dans des conduits souterrains ou ailleurs, etc. Prescrire également, par règlement, que les poteaux et autres installations de support doivent être utilisés en commun par toute personne qui exploite une entreprise de télécommunication, d'électricité et tout autre service de même nature. Néanmoins, un tel règlement ne s'applique pas à une société d'état comme Hydro-Québec.

Bicyclettes et piétons

- Prescrire et réglementer la construction et l'usage de voies pour bicyclettes ou de voies pour les piétons.
- Aménager des trottoirs et en fixer les normes.
- Installer des supports pour vélos sur les trottoirs. Exiger, par le biais du règlement de zonage, des supports pour vélos sur certains terrains commerciaux..

Jeu dans la rue

- Permettre, par règlement, le jeu libre sur un chemin municipal. Un tel règlement doit déterminer les zones où le jeu libre est permis; les restrictions à la circulation et les règles de prudence qui sont applicables, le cas échéant; les interdictions relatives au jeu libre, le cas échéant; toute autre condition liée à l'exercice de cette permission. La municipalité doit indiquer, au moyen d'une signalisation appropriée, les zones où le jeu libre est permis et prévoir des infractions et amendes liés au règlement.

Circulation des véhicules routiers

- Déterminer la limite de vitesse sur son réseau routier. La signalisation d'une limite de vitesse sur le réseau routier qui est sous la responsabilité d'une municipalité n'est valide, et ne peut notamment servir à établir des contraventions, que si toutes les dispositions légales applicables ont été respectées. Le ministère des Transports et de la Mobilité durable a produit différents guides destinés au milieu municipal relativement à la détermination des limites de vitesse, ainsi qu'un exemple de règlement municipal pour la modification d'une limite de vitesse (voir les références).
- Prohiber, avec ou sans exception, la circulation de tout véhicule routier (p. ex. : camions) sur les chemins et pour la période qu'elle indique (p. ex. : avec ou sans limite de temps), pourvu qu'elle laisse des chemins permettant aux véhicules de traverser le territoire et qu'une signalisation indique le parcours proposé. Rappelons que le Règlement sur la signalisation routière du Ministère des Transports et de la Mobilité durable définit le mot camion comme un « véhicule routier, autre qu'un véhicule d'urgence, dont le poids nominal brut est de 4 500 kg ou plus, conçu et aménagé principalement pour le transport de biens ou pour le transport d'un équipement qui y est fixé en permanence et de ses accessoires de fonctionnement ».
- Localiser les postes d'attente pour les taxis, les autobus et les minibus.
- Établir des règles concernant la circulation des convois routiers sur les chemins publics dont l'entretien est sous sa responsabilité.
- Restreindre ou interdire sur un chemin public, par une signalisation appropriée et pour des motifs de sécurité, la circulation des véhicules routiers ou de certains d'entre eux, notamment les véhicules qui sont visés par le Règlement sur le transport des matières dangereuses. La restriction ou l'interdiction de circuler peut être partiellement levée, par une signalisation appropriée, pour permettre de se rendre à un endroit où on ne peut accéder qu'en pénétrant dans la zone de circulation interdite afin d'y prendre ou d'y livrer un bien, d'y fournir un service, d'y exécuter un travail, d'y faire réparer le véhicule ou le conduire à son point d'attache.
- Prohiber ou restreindre la circulation des véhicules routiers ou certains d'entre eux près des écoles, des installations de centres hospitaliers ou de centres d'hébergement et de soins de longue durée visés par la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* et des centres hospitaliers visés par la *Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les autochtones cris*.
- Prendre les mesures nécessaires pour prévenir la congestion de la circulation ou y remédier.
- Désigner, au moyen d'une signalisation appropriée, une voie pour les véhicules lents.
- Permettre le détournement de la circulation dans les rues du territoire de la municipalité pour y exécuter des travaux de voirie, incluant l'enlèvement et le déblaiement de la neige. Permettre aussi le détournement de la circulation pour toute autre raison de nécessité ou d'urgence.

Véhicules hors route

- Permettre, sur tout chemin public dont l'entretien est à sa charge ou sur une partie de celui-ci, la circulation de véhicules hors route (p. ex. : motoneige, VTT) ou de certains types de véhicules hors route dans les conditions et pour les périodes de temps qu'elle

détermine. Fixer la distance (p. ex. : d'une habitation) en deçà de laquelle la circulation des véhicules hors route est interdite.

Véhicules d'urgence

- Réglementer l'aménagement des voies prioritaires pour les véhicules d'urgence à proximité d'un bâtiment. Interdire le stationnement pour tout autre véhicule et définir ce qu'on entend par un véhicule d'urgence.

Stationnement

- Régir le stationnement par règlement (interdictions, tarification, durée maximale, etc.).
- Réglementer et prohiber le stationnement sur un terrain ou dans un bâtiment destiné au stationnement. Rappelons qu'une municipalité peut, à même son règlement de zonage, exempter de l'obligation de fournir et de maintenir des unités de stationnement toute personne qui en fait la demande moyennant le paiement d'une somme déterminée, conformément à des règles de calcul pouvant varier selon les catégories d'unités ou selon les usages et que le produit de ce paiement, communément appelé fonds de stationnement, ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement d'immeubles servant au stationnement.
- Réserver des espaces de stationnement aux personnes handicapées.
- Déterminer, après avoir obtenu le consentement du propriétaire, les aires de stationnement privées auxquelles le règlement s'applique.
- Prohiber ou réglementer l'utilisation ou le stationnement de véhicules dans un parc régional (MRC).
- Régir le remorquage et le remisage de tout véhicule stationné en contravention d'une disposition réglementaire adoptée en vertu de la *Loi sur les compétences municipales ou du Code de la sécurité routière*, fixer le tarif des frais de remorquage ou de déplacement et prévoir qui en assume les frais. Toute personne autorisée par une municipalité locale à appliquer ses règlements relatifs au stationnement peut, en cas de travaux d'entretien ou dans les autres cas que la municipalité détermine par règlement, déplacer un véhicule ou le faire déplacer et le remiser aux frais de son propriétaire.
- Accorder aux personnes de tout groupe qu'elle définit le droit exclusif de stationner leur véhicule sur la chaussée de certaines rues (p. ex. : vignettes de stationnement), à la condition que ce droit soit indiqué au moyen d'une signalisation appropriée. Prévoir d'autres conditions qui peuvent varier selon les rues, les groupes ou toute combinaison de rues et de groupes.
- Interdire le stationnement des roulottes dans les rues et les places publiques.

Pouvoirs réglementaires et non réglementaires

Dans l'exercice de ses compétences en matière de transport, une municipalité peut adopter toute mesure non réglementaire, par exemple une politique en matière de transport. Ce pourrait être un énoncé d'intention, par exemple une « charte du piéton » permettant de reconnaître la primauté des piétons dans l'espace urbain, tout en reconnaissant la nécessité de les voir

adopter des comportements sécuritaires. Ce pourrait être un plan de mobilité active décrivant entre autres la localisation des principaux pôles d'origine et de destination, l'ensemble des réseaux piétonniers et cyclables actuels, les réseaux piétonniers et cyclables planifiés sur le territoire pour les cinq prochaines années. Ces énoncés n'ont toutefois aucun effet tant qu'ils ne sont pas concrétisés par un règlement.

Dans l'exercice de ses pouvoirs réglementaires en matière de transport et de sécurité, toute municipalité locale peut notamment prévoir:

1. toute prohibition;
2. les cas où un permis est requis et en limiter le nombre, en prescrire le coût, les conditions et les modalités de délivrance ainsi que les règles relatives à sa suspension ou à sa révocation;
3. l'application d'une ou de plusieurs dispositions du règlement à une partie ou à l'ensemble de son territoire;
4. des catégories et des règles spécifiques pour chacune des dispositions;
5. l'obligation de fournir une sûreté pour assurer la remise des lieux en état lorsqu'une personne exerce une activité ou effectue des travaux sur le domaine public;
6. des règles qui font référence à des normes édictées par un tiers ou approuvées par lui. Ces règles peuvent prévoir que des modifications apportées à ces normes en font partie comme si elles avaient été adoptées par la municipalité locale. De telles modifications entrent en vigueur à la date fixée par la municipalité aux termes d'une résolution dont l'adoption fait l'objet d'un avis public conformément à la loi qui la régit.

Approbation ou désaveu par le ou la ministre des Transports et de la Mobilité durable

Toute résolution, toute ordonnance ou tout règlement pris par une municipalité relativement aux sujets suivants doivent être approuvés par le ou la ministre des Transports et de la Mobilité durable pour entrer en vigueur :

- la circulation des véhicules lourds;
- la circulation des véhicules transportant des matières dangereuses;
- l'utilisation des véhicules ailleurs que sur les chemins publics.
- les moyens ou systèmes de transport par véhicules soumis à la compétence de la Commission des transports du Québec, à l'exception du taxi.

Le ou la ministre des Transports et de la Mobilité durable peut également désavouer certains règlements municipaux concernant la circulation. Dans ces cas, le règlement entre en vigueur dès sa publication, mais peut être désavoué par la suite. Il s'agit des règlements portant sur les sujets suivants :

- la circulation des véhicules hors route sur un chemin dont l'entretien est à la charge de la municipalité locale;
- les heures pendant lesquelles la circulation des véhicules hors route est permise

(règlement de la municipalité régionale de comté);

- la distance par rapport à une habitation, une installation exploitée par un établissement de santé ou une aire réservée à la pratique d'activités culturelles, éducatives, récréatives ou sportives en deçà de laquelle la circulation des véhicules hors route est interdite;

Le Guide *La circulation des véhicules lourds sur le réseau routier municipal*, publié par le ministère des Transports et de la Mobilité durable, établit les critères permettant d'approuver les règlements municipaux. Pour des raisons d'harmonisation et de fluidité du transport, le Ministère exige notamment :

- que les interdictions municipales soient compatibles avec la carte du réseau de camionnage;
- que la municipalité qui désire interdire la circulation des véhicules lourds obtienne l'accord des municipalités voisines concernées par cette décision;
- que la municipalité adopte un règlement définissant les chemins interdits et prévoyant que l'interdiction ne s'applique pas aux véhicules qui font exception selon la liste fournie dans le guide.

Les normes de fabrication et d'installation de la signalisation routière, destinée à être installée sur un chemin public, sont établies par le ou la ministre des Transports et de la Mobilité durable et consignées dans un manuel de signalisation routière. Les municipalités doivent respecter ces prescriptions.

Dans le cas de l'[affichage](#), les municipalités doivent tenir compte des pouvoirs supplémentaires rattachés à certaines dispositions du Code de la sécurité routière et de la *Loi sur la publicité le long des routes* (p. ex. : publicité commerciale et non commerciale).

Constats d'infraction et mise en demeure

Une municipalité locale peut adopter, modifier ou abroger un règlement pour décréter qu'un agent de police ou un constable peut délivrer un constat d'infraction en cas d'infraction à une disposition d'un règlement municipal relatif à la circulation, au stationnement ou à la sécurité publique. Elle peut aussi décréter qu'une personne dont les services sont retenus par le conseil à cette fin peut délivrer un tel constat en cas d'infraction à une disposition d'un règlement municipal relatif au stationnement.

La personne ainsi autorisée a également le pouvoir de déplacer ou de faire déplacer un véhicule automobile en cas d'enlèvement de la neige ou dans les cas d'urgence déterminés par règlement.

Exonération de responsabilité

Malgré toute loi générale ou spéciale, aucune municipalité ne peut être tenue responsable du préjudice résultant d'un accident dont une personne est victime, sur les trottoirs, rues, chemins, voies piétonnières ou cyclables, en raison de la neige ou de la glace, à moins que le réclamant

n'établisse que l'accident a été causé par négligence ou faute de la municipalité, le tribunal devant tenir compte des conditions climatiques.

La municipalité n'est pas responsable :

- du préjudice causé par la présence d'un objet sur la chaussée ou sur une voie piétonnière ou cyclable; des dommages causés par l'état de la chaussée ou de la voie cyclable aux pneus ou au système de suspension d'un véhicule;
- des dommages causés par l'état de la chaussée ou de la voie cyclable aux pneus ou au système de suspension d'un véhicule;
- du préjudice résultant de l'absence de clôture entre l'emprise d'une route, d'un chemin de front ou d'une voie piétonnière ou cyclable et un terrain contigu;
- pendant toute la durée des travaux, du préjudice causé par la faute d'un constructeur ou d'un entrepreneur à qui des travaux de construction, de réfection ou d'entretien ont été confiés.

Nulle action en dommages-intérêts n'est intentée contre la municipalité à moins qu'un avis préalable de 15 jours n'ait été donné, par écrit, de telle action au secrétaire-trésorier de la municipalité, et à moins qu'elle n'ait été intentée dans un délai de six mois après la date à laquelle la cause d'action a pris naissance. Cet avis peut être signifié par lettre recommandée ou certifiée, et il doit indiquer les noms et résidence du réclamant, ainsi que la nature du préjudice pour lequel des dommages-intérêts sont réclamés, et il doit être donné dans les 60 jours de la cause d'action.

Références

- [Loi sur les compétences municipales](#)  (chapitre C-47.1), articles 4 (compétence), 6 (pouvoirs réglementaires), 35 à 51 (clôture mitoyenne, fossé mitoyen, fossé de drainage et découvert), 61 (nuisances), 66 à 78 (voirie), 79 à 81 (stationnement), 86.
- [Code municipal du Québec](#) , (chapitre C-27.1), articles 14.16.1 à 14.16 (occupation du domaine public d'une municipalité), 455 (pénalités attachées aux règlements), 1112.1 (recours civils contre la municipalité), 1127.1 à 1127.5 (de l'exonération des responsabilités en matière de voirie).
- [Loi sur les cités et villes](#) , (chapitre C-19), articles 29.19 (occupation du domaine public d'une municipalité), 585 (recours civil contre la municipalité), 604.1 à 604.5 (exonération de responsabilité en matière de voirie).
- [Code de la sécurité routière du Québec](#) , (chapitre C-24.2), articles 288 à 312 (signalisation routière : dispositions générales), 328 et 329 (limites de vitesses), 626 à 628.1 (pouvoirs attribués à la municipalité et approbation par le ministère des Transports).
- [Règlement sur la signalisation routière](#)  (chapitre C-24.2, r.41) définitions.

- [Règlement sur le transport des matières dangereuses](#)  (chapitre C-24.2, r.43).
- [Loi sur les transports](#) , (chapitre T-12).
- [Loi sur la voirie](#) , (chapitre V-9), article 23 (autorisation d'accès à une route).
- [Loi sur les véhicules hors route](#) , (chapitre V-1.2).
- [Règlement sur la motoneige](#) , (chapitre V-1.2, r.1).
- [Loi sur les travaux municipaux](#)  (chapitre T-14)
- [Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées](#)  (chapitre E-20.1).
- [Loi sur la publicité le long des routes](#)  (chapitre P-44).
- [Loi sur les services de santé et les services sociaux](#)  (chapitre S-4.2).
- [Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les autochtones cris](#)  (chapitre S-5)
- [Code civil du Québec](#)  (chapitre CCQ-1991) article 979.
- [Modification d'une limite de vitesse sur le réseau routier municipal](#) .
- Bureau de normalisation du Québec (2013). [Lutte aux ilots de chaleur urbains - Aménagement des aires de stationnement - Guide à l'intention des concepteurs](#) , Norme BNQ 3019-190/2013, 104 p.
- FONTAINE, Nicolas, [La rue complète, l'accessibilité universelle qui fait du chemin](#) , revue Urbanité, printemps 2012, p. 19.
- BOUCHER, Isabelle et Nicolas FONTAINE (2011). [L'aménagement et l'écomobilité \(PDF 10.64 Mo\)](#), Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 232 p.
- [Modification d'une limite de vitesse sur le réseau routier municipal](#). Muni-Express, N° 3, 18 mars 2011
- [Pouvoirs des municipalités relatifs aux véhicules hors route en vertu des principales lois traitant de cet aspect](#), Muni Express, N° 11, 3 novembre 2009
- Ministère des Transports du Québec, [Guide d'implantation de trajets scolaires favorisant les déplacements actifs et sécuritaires vers l'école primaire](#) , avril 2009
- Ministère des Affaires municipales, *Le Réseau routier*, collection « Aménagement et urbanisme », Les Publications du Québec, 1991.

- Ministère des Transports du Québec, *Politique de circulation des véhicules lourds sur le réseau routier municipal; Politique sur le vélo.*
- [Nouvelle publication technique à l'intention des municipalités : le Guide de gestion de la vitesse sur le réseau routier municipal en milieu urbain](#), *Muni-Express*, N° 4, 11 juin 2015.

À consulter aussi

-

[Transports Québec : Programmes d'aide destiné aux municipalités](#) 

-

[Exigences d'étude en matière d'impacts sur les déplacements, Ville de Montréal, Direction des transports, Version 6.1, février 2009, 38 p.](#) 

-

[Ministère des Transports du Québec \(2008\), Politique sur le vélo](#) 

Mesures de contrôle intérimaire dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

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.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

Pendant le temps de réflexion nécessaire à l'élaboration, à la modification ou à la révision des outils de planification, le contrôle intérimaire permet de s'assurer que les efforts de planification consentis ne seront pas rendus vains par la réalisation de projets qui compromettraient la portée des nouvelles orientations et règles d'aménagement et d'urbanisme en voie d'être définies.

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° 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 dans ces domaines.

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

Règlement de contrôle intérimaire

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*.

Durée du contrôle intérimaire

Une résolution de contrôle intérimaire cesse d'avoir effet 90 jours après son adoption ou, le cas échéant, lors de l'entrée en vigueur d'un règlement de contrôle intérimaire lié au même processus de modification ou de révision du plan métropolitain, du schéma ou du plan d'urbanisme.

Un règlement de contrôle intérimaire cesse quant à lui d'avoir effet sur le territoire d'une municipalité lorsque l'une ou l'autre de ces éventualités survient :

- La municipalité a adopté tous les règlements de concordance requis pour tenir compte de la modification ou de la révision du plan métropolitain, du schéma ou du plan d'urbanisme;
- Les règlements en vigueur de la municipalité sont réputés conformes à la modification ou à la révision.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) , (chapitre A-19.1), articles 2 (effet du contrôle

intérimaire), 46 (examen par la MRC de l'opportunité des travaux publics), 47 à 53.14 (modification du plan métropolitain ou du schéma), 53.15 à 57.8 (révision du plan métropolitain ou du schéma), 58, 59, 59.5 et 110.4 (règlements de concordance), 61 à 72 (contrôle intérimaire métropolitain et régional), 109 à 110.3 (modification du plan d'urbanisme), 110.3.1 à 110.10.1 (révision du plan d'urbanisme), 111 à 112.8 (contrôle intérimaire local), 113, 114, 117, 145.20.1 et 145.30 (effet de gel).

- [Code civil du Québec](#) , (chapitre C-1991), article 1038.
- [Code municipal](#) , (chapitre C-27.1), article 445.
- [Loi sur les terres du domaine de l'État](#) , (chapitre T-8.1), article 21.
- [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#) , (2005, chapitre 28) article 152 (contingemment en zone agricole).
- [Charte de la Ville de Québec](#) , (chapitre 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.

Avis de motion et effet de gel dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

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.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

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

Lorsqu'un avis de motion a été donné par une MRC ou une communauté métropolitaine pour adopter un [règlement de contrôle intérimaire](#) (RCI) en zone agricole établie par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, aucun plan de construction ne peut être approuvé ni aucun permis ou certificat ne peut être 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. Cet effet de gel cesse de s'appliquer le jour qui suit de quatre mois la présentation de l'avis de motion. Il cesse toutefois de s'appliquer avant l'expiration de cette période le jour où un avis de motion relatif à un règlement de remplacement est présenté ou, à défaut, le jour où le délai fixé par le ministre, conformément au deuxième alinéa de l'article 65 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*,

expire.

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](#) , (chapitre A-19.1), articles 64 (RCI), 68 (effets en zone agricole), 79.1 et suivants (avis de motion lié à un règlement régional sur la plantation et l'abattage d'arbres), 113 (pouvoirs en matière de zonage), 114 (avis de motion lié au zonage), 117 (avis de motion lié au lotissement), 145.20.1 (avis de motion lié à un règlement sur les PIIA) et 145.30 (avis de motion lié à un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux).
- [Code municipal du Québec](#) , (chapitre C-27.1), article 445.
- [Loi sur les cités et villes](#) , (chapitre C-19), article 356.
- [Charte de la Ville de Québec](#) , (chapitre C-11.5) annexe C, articles 85 et 86.

Avis d'intention du propriétaire

Le propriétaire qui projette de convertir un immeuble en copropriété divise doit donner à chacun de ses locataires un avis de cette intention conforme au modèle de l'annexe I de la *Loi sur la Régie du logement* et en transmettre copie à la Régie, et ce, avant d'entreprendre des démarches auprès de la municipalité ou de la Régie et avant de faire visiter le logement à un acquéreur éventuel ou d'y faire effectuer des relevés, des expertises ou d'autres activités préparatoires à la conversion. Un préavis de 24 heures doit être donné au locataire avant ces visites ou ces activités.

À compter de l'envoi de l'avis d'intention et jusqu'à ce que l'assemblée des copropriétaires soit majoritairement formée de propriétaires occupants, les seuls travaux qui peuvent être effectués sans l'autorisation de la Régie sont les travaux d'entretien et les réparations urgentes et nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi que les travaux effectués dans un logement occupé par un copropriétaire.

À compter de l'envoi de l'avis d'intention, le droit à la reprise de possession d'un logement ne peut plus être exercé à l'encontre du locataire, sauf si ce dernier est cessionnaire du bail et que la cession a eu lieu après l'envoi de l'avis ou s'il est devenu locataire après que l'autorisation de convertir a été accordée par la Régie.

Règlement sur les usages conditionnels dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme

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.

Dans cette page :

- [Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)
- [Utilisation du sol](#)
- [Autres règlements d'urbanisme](#)
- [Règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire](#)
- [Biens culturels](#)
- [Démolition et transformation d'immeubles](#)
- [Circulation et autres activités sur les voies de circulation](#)
- [Contrôle intérimaire](#)

Utilité

La technique des usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation à chaque fois.

[Le zonage traditionnel](#) ne laisse guère aux municipalités que le choix, dans un territoire donné, de permettre ou de refuser un usage. En vertu de la règle de l'uniformité, les usages sont soit autorisés dans l'ensemble de la zone en question, soit complètement prohibés. Par contre, certains usages pourraient très bien s'intégrer à d'autres à condition qu'on exerce un contrôle adéquat sur leur implantation et leur exercice.

Par exemple, le règlement sur les usages conditionnels pourrait permettre, à certaines conditions, des usages tels que « dépanneur », « services professionnels » ou « établissement culturel » dans une zone où seul l'usage « habitation unifamiliale » est autorisé de plein droit.

En définitive, une municipalité peut se prévaloir d'une réglementation sur les usages conditionnels afin de favoriser une utilisation optimale de la valeur des terrains, d'encourager une plus grande mixité d'usages pour créer des milieux de vie stimulants, de prévoir un aménagement particulier pour atténuer les conséquences reliées à l'insertion d'un nouvel usage, etc.

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve aux articles 145.31 à 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

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

Toutefois, bien que ce soit permis par la réglementation, une personne désirant se prévaloir de cette possibilité doit suivre une procédure particulière où elle aura à se conformer à certaines conditions avant d'obtenir une autorisation d'exercer l'usage en question.

Cette autorisation est accordée sur une base discrétionnaire et elle peut dépendre de conditions particulières qui ne sont pas prévues par les règlements de la municipalité.

Le terme « conditionnel » se rattache donc au fait que le conseil municipal peut, compte tenu des compétences de la municipalité, imposer toute condition qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Une fois que le conseil municipal a autorisé la mise en place d'un usage conditionnel et que le projet est réalisé, ce dernier possède les mêmes droits que tout autre usage permis dans la zone.

Un règlement sur les usages conditionnels ne peut viser les activités agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles dans une zone établie* en vertu de cette loi.

Une municipalité pourra toutefois exercer son pouvoir sur les usages conditionnels à l'égard des activités « non agricoles » en zone agricole seulement après que le schéma d'aménagement et de développement aura intégré les orientations gouvernementales visant à favoriser la protection des activités agricoles.

Conditions préalables

Pour qu'une municipalité puisse autoriser un usage conditionnel, deux conditions doivent être remplies :

- la constitution d'un [comité consultatif d'urbanisme](#) (CCU);
- l'adoption d'un règlement sur les usages conditionnels.

Règlement général

Outre la procédure régissant toute demande d'autorisation d'un tel usage, le règlement sur les usages conditionnels doit prévoir :

- dans quelles zones délimitées par le règlement de zonage il peut y avoir des usages conditionnels et, pour chacune, quels sont les usages admissibles;
- les documents devant accompagner la demande;
- sur quels critères sera évaluée chaque demande d'autorisation.

Le règlement sur les usages conditionnels peut définir des catégories d'usages conditionnels et prévoir des règles différentes selon les catégories, les zones ou les combinaisons formées d'une catégorie et d'une zone. Cela fait en sorte que les règles peuvent être adaptées aux diverses situations.

Par exemple, le règlement sur les usages conditionnels pourrait prévoir :

- que soient associés à une zone d'habitation des cabinets de services professionnels ou d'affaires ainsi que des dépanneurs du groupe d'usages « commerce de voisinage ». Il pourrait en être de même d'une école primaire du groupe « équipements collectifs et institutionnels »;
- que soient associés à une zone industrielle une clinique médicale, un centre d'activités physiques, une institution financière, un débit de boissons alcooliques et un restaurant du groupe « commerce »;
- que les terrasses soient considérées comme des usages conditionnels s'ils sont rattachés, dans les zones commerciales, à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.

Bien entendu, les critères d'évaluation pourront être aussi diversifiés qu'il y aura de situations et d'objectifs poursuivis initialement par la municipalité dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'urbanisme. Par exemple, les critères seront sans doute différents selon que la municipalité souhaite autoriser l'insertion d'usages commerciaux en milieu résidentiel afin de favoriser la mixité des fonctions et la viabilité des quartiers ou selon qu'elle veuille favoriser l'exploitation d'une entreprise particulière à l'intérieur des résidences (p. ex., représentations artistiques).

Voici des exemples de critères pouvant être utilisés :

- l'usage proposé doit être compatible et complémentaire avec le milieu environnant et en être complémentaire;
- le projet doit s'intégrer au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
- l'usage projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment;
- l'implantation de l'usage conditionnel permet l'utilisation d'un espace qui peut difficilement être occupé à d'autres fins;
- le terrain n'est pas adjacent à une zone où est autorisée une catégorie d'usages de la famille « habitation »;
- le local ne doit pas être occupé par un logement;
- dans le cas d'un usage conditionnel implanté dans une zone où est autorisée, comme catégorie principale d'usages, une catégorie de la famille « habitation », il est préférable que l'usage soit exercé sur un terrain adjacent à un terrain occupé par un usage d'une autre famille, sur un terrain adjacent à une voie de circulation importante ou sur un

terrain de coin;

- l'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment doivent atténuer les effets sonores et visuels sur la zone d'habitation située à proximité en tenant compte : 1) de l'emplacement des entrées pour les véhicules sur le terrain en fonction des voies publiques adjacentes et des usages autorisés sur les terrains voisins; 2) de l'emplacement et de la conception des ouvertures du bâtiment permettant aux véhicules d'y entrer et d'en sortir; 3) de l'aménagement paysager du terrain et de la présence d'un écran visuel et d'un écran sonore;
- l'aire d'entreposage n'est pas située dans une cour avant : elle est clôturée et paysagée pour atténuer l'effet visuel;
- le terrain est adjacent à une voie de camionnage;
- l'aire de vente ou d'étalage ou la terrasse doit s'harmoniser avec le milieu urbain environnant. Les aménagements et le mobilier doivent être conçus de manière à faciliter l'entretien et à respecter le caractère du lieu et des bâtiments voisins.

Le règlement sur les usages conditionnels doit être soumis à la consultation publique et est susceptible d'approbation référendaire selon les mêmes règles de procédure applicables à une modification au règlement de zonage (c'est-à-dire qu'il y a possibilité pour les personnes des zones visées ou contiguës habilitées à voter de déposer des demandes de participation à un référendum). Il doit aussi être soumis à la MRC pour approbation de sa conformité, le cas échéant, aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire.

Lorsqu'une municipalité a adopté une [politique de participation publique](#) conforme au *Règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme*, aucun règlement d'urbanisme n'est toutefois susceptible d'approbation référendaire.

Évaluation d'une demande d'autorisation

Une fois le règlement sur les usages conditionnels en vigueur, le conseil peut se prononcer sur une demande après avoir préalablement consulté le CCU.

L'évaluation d'une demande d'usage conditionnel a pour objet d'apprécier son acceptabilité avant de l'approuver tout en tenant compte du site sur lequel l'usage s'exercera et de ses répercussions sur le voisinage. Chaque demande est évaluée selon les critères énoncés dans le règlement. Ceux-ci peuvent porter sur divers objets comme :

- la nature et le degré de concentration des usages implantés dans la zone;
- l'emplacement de l'usage à l'intérieur de la zone, sur le terrain et à l'intérieur d'un bâtiment; la nature des modifications apportées à la construction pour accueillir le nouvel usage; les caractéristiques du bâtiment occupé et celles qui sont reliées à l'aménagement et à l'occupation des espaces extérieurs;
- l'intensité de l'usage en termes de superficie de plancher, de clientèle et d'heures d'ouverture;
- les émissions de bruit et de lumière de même que l'emplacement des accès.

L'article 145.33 de la LAU prévoit le droit pour toute personne intéressée à se faire entendre au cours de la séance durant laquelle le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel. À cette fin, l'article précise la manière de procéder pour informer les citoyens. Cette publicité particulière prend deux formes : la publication d'un avis annonçant la date, l'heure et le lieu de la séance ainsi que l'installation d'une affiche ou d'une enseigne sur l'emplacement visé par la demande.

La décision du conseil est rendue par résolution dont une copie certifiée conforme doit être transmise au requérant le plus tôt possible après son adoption. Selon que la décision est positive ou négative, la résolution doit contenir certains éléments. Dans le premier cas, elle doit énoncer toute condition qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Les conditions peuvent être de tout genre pourvu qu'elles se rapportent aux compétences de la municipalité. Dans le second cas, elle doit préciser les motifs du refus.

Par exemple, dans sa résolution autorisant une demande d'utiliser une résidence à des fins de représentations artistiques (lieu de concerts), le conseil pourrait imposer des conditions relativement au délai de réalisation du projet, aux heures de représentation, aux espaces de stationnement, au bruit, à l'affichage, à l'aménagement paysager, etc.

Dans sa résolution autorisant une demande de rattacher une terrasse à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques, le conseil pourrait imposer des conditions relatives :

- à son emplacement (uniquement dans la cour avant du bâtiment);
- à la superficie occupée (n'excède pas 50 % de la superficie occupée par l'établissement auquel la terrasse se rattache);
- aux dates d'exploitation (aucun équipement utilisé pour son exploitation ne doit être laissé sur place, à l'extérieur, du 1^{er} novembre au 1^{er} avril);
- aux activités qui y sont interdites (les concerts, la cuisson d'aliments, la danse, les représentations cinématographiques et théâtrales, les spectacles, la sonorisation).

Ainsi, bien qu'elle n'ait adopté aucun règlement sur les nuisances, la municipalité pourrait imposer comme condition l'interdiction d'émettre des bruits perceptibles de l'extérieur à certaines heures. Car, pour imposer de telles conditions, la municipalité n'est pas obligée d'avoir un règlement sur les nuisances; le fait qu'elle soit compétente dans ce domaine suffit.

Délivrance des permis et certificats

L'article 145.35 de la LAU prévoit les règles particulières concernant les conditions de délivrance d'un permis ou d'un certificat.

Si la résolution prévoit qu'une certaine condition doit être remplie au moment de la demande de permis ou de certificat (par exemple, le dépôt d'une garantie financière), il va de soi que le respect de cette condition constitue la première exigence à satisfaire pour obtenir le [permis ou le certificat](#).

Par ailleurs, les conditions normales déjà prévues par l'article de la LAU qui traite du permis ou du certificat demandé doivent en principe être remplies.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) , (chapitre A-19.1), articles 145.31 à 145.35, 123 et 130, cinquième alinéa.
- *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipale*, (2002, chapitre 37), article 291 (dispositions transitoires et finales).
- SAINT-AMOUR, Jean-Pierre, *Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec*. Éditions Yvon Blais, 2006.
- BOUCHER, Isabelle, Pierre BLAIS et VIVRE EN VILLE (2010). [Le bâtiment durable, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable \(PDF 2.73 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 89 p.
- BOUCHER, Isabelle (2010). [La gestion durable des eaux de pluie, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable \(PDF 11.97 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 118 p.