

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / Avant-propos

Aménagement et gestion du territoire

La prise de décision en urbanisme – Avant-propos



Voici la troisième édition, en format électronique, revue et largement augmentée de *La prise de décision en urbanisme*, une véritable boîte à outils en matière d'urbanisme.

Indispensables dans la gestion et la mise en œuvre des décisions en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, ces outils servent autant aux élus, aux officiers municipaux, aux urbanistes, aux aménagistes qu'aux citoyens.

Les cinq catégories d'outils présentées ci-dessous et la section liée aux acteurs se ramifient en plusieurs fiches traitant des éléments qui influencent la prise de décision en urbanisme. Chaque fiche expose l'utilité de l'outil présenté, ses caractéristiques et les références légales qui s'y rattachent.

- [Planification](#)
- [Réglementation](#)
- [Protection de l'environnement](#)
- [Financement et maîtrise foncière](#)
- [Intervention](#)
- [Acteurs et processus](#)

Crédits

Ce format électronique de *La prise de décision en urbanisme* a été réalisé par la Direction de l'aménagement et du développement local.

Coordination du projet :

Alain Caron

Recherche et rédaction :

Alain Caron
Roger P. Martel

Collaboration à la rédaction :

Martin Alarie
Richard Audette
Luc Beaudin
Jacques Boivin
Benoît Bossé
Clotilde Dupuis
Philippe Gingras
Renée Marceau

Jean Marier
Louis Massicotte
Claude Michaud
Jean Nadeau
André Pelchat

Vérification juridique :

M^e André Langlois
M^e Odette Roy

Conception Web :

Le Service de l'information et de l'édition de la Direction des communications

Dernière mise à jour : 04/03/2005



© Gouvernement du Québec, 2002

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / Guide La prise de décision en urbanisme

Aménagement et gestion du territoire

Guide La prise de décision en urbanisme

- [Avant-propos](#)
- [Planification](#)
- [Réglementation](#)
- [Protection de l'environnement](#)
- [Financement et maîtrise foncière](#)
- [Intervention](#)
- [Acteurs et processus](#)



Dernière mise à jour : 22/11/2004

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / Planification

Aménagement et gestion du territoire

Outils de planification



Les outils en matière de planification permettent de planifier l'aménagement du territoire d'une municipalité, d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine.

Schéma d'aménagement et de développement (SAD)

- [Schéma d'aménagement et de développement](#)
- [Vision stratégique](#)
- [Grandes orientations d'aménagement du territoire](#)
- [Grandes affectations du territoire](#)
- [Périmètres d'urbanisation, zones prioritaires d'aménagement](#)
- [Planification des transports](#)

- [Planification des infrastructures et des équipements](#)
- [Propositions intermunicipales d'aménagement](#)
- [Territoires d'intérêt](#)

Plan d'urbanisme (PU)

- [Plan d'urbanisme](#)
- [Densité d'occupation du sol](#)
- [Zones à rénover, à restaurer ou à protéger](#)

Planification détaillée

- [Programme particulier d'urbanisme](#)

Plans d'action

- [Plan d'action du schéma d'aménagement et de développement](#)
- [Plan de développement du territoire](#)

Conformité

- [Règle de conformité](#)

Planification globale

- [Planification stratégique](#)

Évaluation de projets

- [Impacts financiers des projets d'aménagement](#)

Monitoring

- [Indicateurs et monitoring](#)

Mise en garde

Ce document ne remplace en aucun cas la lecture des différentes lois auxquelles il réfère. Il est donc suggéré de vérifier si de nouvelles législations (lois, chartes, règlements) y ont apporté des changements.

Dernière mise à jour : 18/02/2005



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Schéma d'aménagement et de développement

Aménagement et gestion du territoire

Le schéma d'aménagement et de développement

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

Le schéma d'aménagement et de développement (SAD) est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire d'une municipalité régionale de comté (MRC) ou d'une communauté métropolitaine. Il permet de coordonner les choix et les décisions qui touchent l'ensemble des municipalités concernées, le gouvernement, ses ministères et ses mandataires. Le schéma est, avant tout, un document d'intention formulé et conçu de manière à faire ressortir une vision régionale du développement économique, social et environnemental.

Utilité

Le SAD constitue le document officiel le plus important de la MRC ou de la communauté métropolitaine en matière de planification. Il permet :

- d'établir un consensus parmi les municipalités locales en ce qui concerne les enjeux strictement régionaux et intermunicipaux;
- d'assurer la concertation relative à des problèmes d'aménagement touchant plusieurs MRC voisines (p. ex. gestion de la croissance urbaine, planification des transports);
- d'assurer la conciliation entre les orientations et les projets gouvernementaux et municipaux;
- d'intégrer à l'aménagement du territoire des perspectives reliées au développement socio-économique et à l'équilibre environnemental (p. ex. gestion intégrée de la ressource eau par bassin-versant, gestion de la forêt privée régionale);
- de retenir une planification territoriale où l'aménagement et le développement seront liés de manière à réunir sur le territoire les conditions propres à une recherche de l'augmentation du niveau de vie (développement économique) tout en préservant et en mettant en valeur le milieu de vie (environnement social et culturel) et le [cadre de vie](#) des collectivités (environnement naturel et bâti).
- d'élaborer un ensemble de lignes directrices en matière d'aménagement du territoire que devront respecter les municipalités locales en adoptant des plans et des règlements d'urbanisme conformes. Celles-ci lieront le gouvernement, ses ministères et ses mandataires lorsqu'ils projeteront d'intervenir, et ce, dans la seule mesure prévue à l'article 149 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Par exemple, c'est par son schéma d'aménagement et de développement que le conseil d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine peut :

- harmoniser les grandes vocations du territoire à partir d'une analyse des principales activités économiques (p. ex. agriculture, forêt, récréation, villégiature, tourisme, industrie) ainsi que des potentiels et des contraintes des milieux naturels et bâtis tels qu'ils sont définis dans le plan régional;

- orienter l'expansion urbaine dans les parties du territoire pouvant accueillir le développement de façon économique et acceptable sur le plan environnemental;
- harmoniser la planification et l'emplacement des équipements et des services collectifs qui intéressent ou desservent la population de plus d'une municipalité en s'assurant particulièrement de la meilleure accessibilité possible (p. ex. gestion des déchets, transports en commun, espaces récréatifs, infrastructures routières, réseaux cyclables) et de leur viabilité; favoriser le maintien des services de proximité privés ou publics dans des secteurs en dévitalisation (p. ex. école, bureau de poste, dépanneur);
- contribuer à la santé, à la sécurité et au bien-être public ainsi qu'à la protection de l'environnement par une meilleure harmonisation des usages sur le territoire;
- optimiser, par la planification des espaces industriels et commerciaux, les retombées des investissements publics et privés consentis;
- assurer le contrôle de la qualité de l'environnement naturel (p. ex. protection des rives et du littoral des lacs et des cours d'eau, protection des habitats fauniques et des milieux humides) et la mise en valeur des constructions et des paysages présentant un intérêt pour l'ensemble de la région (p. ex. éléments patrimoniaux, vues sur le fleuve Saint-Laurent, boisés privés, paysages agricoles).

Caractéristiques

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

Le schéma d'aménagement et de développement est :

- un **outil de connaissances**, facilement accessible par les élus et les citoyens, qui informe sur les problèmes particuliers et les principales caractéristiques socio-économiques et physiques du territoire d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine;
- un **outil de concertation** qui reflète les discussions et les ententes entre les

municipalités, la MRC ou la communauté métropolitaine et le gouvernement;

- un **outil de mise en œuvre** utile qui recense les échéanciers, les partenaires et les diverses modalités de réalisation des projets privilégiés sur le plan régional;

Mais c'est d'abord et avant tout un outil de planification qui doit, à l'égard du territoire de la MRC ou de la communauté métropolitaine :

- énoncer une [vision stratégique](#) du développement culturel, économique, environnemental et social visant à faciliter l'exercice cohérent des compétences de la MRC ou de la communauté;
- déterminer les [grandes orientations d'aménagement du territoire](#), lesquelles présentent les principales lignes directrices de l'aménagement d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine, traduisant une vision d'ensemble et un rôle décisionnel d'importance (p. ex. consolider le pôle régional multifonctionnel; améliorer et développer les infrastructures et les équipements de transport routier de manière à consolider les milieux urbanisés existants; dans une perspective de développement durable, favoriser dans les milieux forestiers le développement intégré et polyvalent des ressources de la forêt);
- déterminer les [grandes affectations du territoire](#) pour les parties de celui-ci (p. ex. affectations urbaine, industrielle, récréative, forestière, agricole) et pour tout [périmètre d'urbanisation](#) à l'intérieur duquel on entend favoriser l'expansion urbaine et son déroulement;
- déterminer les **orientations d'aménagement et les affectations du sol** que la MRC ou la communauté estime appropriées pour assurer, dans la zone agricole faisant partie de son territoire, 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 contexte, la coexistence harmonieuse des usages agricoles et non agricoles, et ce, sans restreindre la généralité des deux paragraphes précédents (orientations et affectations) ni limiter l'application des autres éléments du schéma à l'égard de l'ensemble du territoire de la MRC ou de la communauté;
- déterminer **toute zone où l'occupation du sol est soumise à des [contraintes particulières](#)** pour des raisons de sécurité publique (zone d'inondation, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes) ou pour des raisons de protection environnementale des rives, du littoral et des plaines inondables;
- déterminer **toute partie du [territoire présentant un intérêt](#)** d'ordre historique,

culturel, esthétique ou écologique (p. ex. ensemble patrimonial, habitat faunique) nécessitant des mesures particulières de protection et de mise en valeur;

- décrire et planifier l'**organisation du [transport terrestre](#)** et, à cette fin, indiquer la nature des infrastructures et des équipements importants, l'endroit où ils sont situés, les principales améliorations devant être apportées et les infrastructures et équipements dont la mise en place est projetée ainsi que l'endroit approximatif où ils seront implantés;
- déterminer les voies de circulation dont la présence, actuelle ou projetée, dans un lieu fait en sorte que l'occupation du sol situé à proximité est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité et de santé publiques ou de bien-être régional;
- indiquer la **nature des infrastructures et des équipements importants** qui existent ou qui sont projetés ainsi que l'endroit où ils sont ou seront situés (p. ex. lieu d'enfouissement sanitaire, édifice gouvernemental, ligne hydroélectrique, captage d'eau souterraine, traitement des boues de fosses septiques, principaux réseaux de gaz). Tout équipement ou infrastructure qui intéresse les citoyens et les contribuables de plus d'une municipalité, ou qui est mis en place par le gouvernement ou l'un de ses ministres ou mandataires, par un organisme public ou par une commission scolaire, a son importance;
- inclure un [document complémentaire](#) établissant des règles à être respectées par les règlements d'urbanisme des municipalités et justifiées par les interventions d'aménagement du schéma (p. ex. critères relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale, règles concernant l'affichage, normes applicables aux zones inondables, normes en matière de plantation et d'abattage d'arbres).

Rappelons que le document complémentaire d'une MRC ou d'une communauté dont le territoire comprend une zone agricole doit contenir ce qu'elle estime approprié pour satisfaire à l'article 79.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Il doit aussi contenir des paramètres permettant de déterminer, à l'égard des inconvénients causés par les odeurs inhérentes à certaines activités agricoles, les distances séparatrices visées au troisième alinéa de l'article 113 (zonage) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Un schéma doit être également accompagné :

- d'un document indiquant les coûts approximatifs des infrastructures et des équipements intermunicipaux qui y sont proposés;
- d'un [plan d'action](#) indiquant les étapes de mise en œuvre du schéma, les partenaires associés et les moyens prévus pour favoriser la coordination de leurs activités;
- d'un document précisant les modalités et les conclusions de la consultation, incluant les motifs d'accord et, le cas échéant, de désaccord exprimés par les personnes et les organismes consultés.

Enfin, un schéma d'aménagement et de développement peut aussi :

- déterminer les zones prioritaires d'aménagement ([ZPA](#)) ou de réaménagement (ZPR) afin d'indiquer les priorités et le déroulement du développement (p. ex. à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, dans les zones de villégiature) (Fiche : Les périmètres d'urbanisation);
- déterminer la [densité](#) approximative d'occupation pour les parties du territoire;
- déterminer, pour un périmètre d'urbanisation ou pour des parties de celui-ci hors de toute zone prioritaire d'aménagement, les affectations du sol qui présentent un intérêt pour la MRC ou la communauté;
- déterminer les immeubles et les activités qui représentent des sources de [contraintes de nature anthropique](#);
- décrire l'organisation du transport maritime et aérien;
- décrire des [propositions intermunicipales d'aménagement](#) émanant d'un groupe de municipalités;
- indiquer toute partie du territoire qui, en vertu de l'article 30 de la Loi sur les mines, est soustraite au jalonnement, à la désignation sur carte, à la recherche ou à l'exploitation minière;
- déterminer des **orientations en vue de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée** au sens de la disposition préliminaire de la Loi sur les forêts.

Dans le cas d'une communauté métropolitaine, le schéma métropolitain d'aménagement et de développement doit, de plus :

- définir **les critères applicables à l'urbanisation du territoire** de la communauté, aux orientations en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, à la consolidation urbaine, à la protection des

ressources naturelles et à l'optimisation des infrastructures, des équipements et des services publics, tout en répondant aux besoins particuliers de la population de chacune des parties du territoire de la communauté;

- déterminer **la densité approximative d'occupation du sol** pour les parties du territoire de la communauté;
- délimiter **les pôles d'activité** et les parties du territoire de la communauté qui présentent un intérêt métropolitain et déterminer leur vocation;
- inventorier et situer **les infrastructures et les équipements d'intérêt métropolitain existants ou projetés** et déterminer leur vocation et leur capacité;
- définir **les potentiels d'accueil des secteurs résidentiels, commerciaux et industriels** que le schéma prévoit compte tenu de la croissance prévue sur le territoire de la communauté et de la planification du transport.

De plus, le document complémentaire au schéma de la communauté peut comprendre des règles minimales dont doivent tenir compte les [règlements de circulation](#) des municipalités locales dont le territoire est compris dans celui de la communauté.

Un schéma d'aménagement et de développement peut être modifié à tout moment et doit être révisé à la date du cinquième anniversaire de son entrée en vigueur ou de sa dernière révision.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ, c. A-19.1), articles 2, 5, 6, 7 (contenu du schéma) 8, 47 à 53.12 (modification du schéma), 54 à 56.18 (révision du schéma), 58, 59 et 149.
- [Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal](#) (LRQ, c. C-37.01), article 127.
- [Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec](#) (LRQ, c. C-37.02), article 119.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Structure, terminologie et cartographie des schémas d'aménagement*, document de réflexion, mars 1994.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Document sur les objets de la révision*, guide à l'intention des MRC, mars 1994.
- Ministère des Affaires municipales, *Les Composantes du schéma d'aménagement : le document complémentaire*, collection « Aménagement et urbanisme », 1986.
- Ministère des Affaires municipales, *Les Composantes du schéma d'aménagement : présentation générale et fiches-sujets* (p. ex. les orientations

d'aménagement), collection « Aménagement et urbanisme », 1986.

Sites d'intérêt

- [Documents sur l'aménagement](#)
 - [Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement](#)
 - [Cadres d'aménagement et orientations gouvernementales : Région métropolitaine de Montréal](#)
 - [Orientations gouvernementales en matière d'aménagement pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec](#)
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Milieu et cadre de vie d'une collectivité

Lorsqu'on parle de cadre de vie, il est question de l'environnement naturel et bâti d'un milieu. Cela fait référence à tout ce qui nous entoure et que l'on trouve en milieu forestier, agricole et urbain : à l'eau que l'on boit ou que l'on utilise pour diverses activités récréatives ou autres, à l'air que l'on respire, au sol servant d'assise à diverses activités humaines; à des phénomènes naturels (p. ex. paysages lacustres); à des paysages urbains (p. ex. trame de rue); à des paysages agricoles et forestiers (p. ex. massifs boisés).

Par ses actions l'homme peut altérer son environnement naturel ou bâti (p. ex. coupe forestière, pollution des eaux de surface ou souterraines, de l'air et des sols, contraintes anthropiques, bâtiment à l'architecture non intégrée, affichage irrespectueux de l'environnement naturel). La protection de ce cadre de vie se doit d'être une préoccupation constante puisqu'elle devient un facteur important pour garder les résidents ou pour attirer les visiteurs.

De son côté, le milieu de vie concerne l'environnement social et culturel. En fait, il s'agit de tous les équipements et services nécessaires à la vie communautaire (p. ex. scolaire, de santé, récréatifs, commerciaux, culturels). Tous ces équipements sont essentiels si l'on veut assurer l'existence, le développement et parfois même la survie de plusieurs communautés.

La vitalité d'un milieu de vie est liée directement à l'existence des activités que l'on y pratique. Celles-ci confirment des milieux de vie conviviaux et essentiels à la population résidente.

Enfin, il existe une relation directe entre le niveau de vie et l'environnement économique. Il représente le troisième élément de la notion de développement territorial que l'on peut trouver dans un schéma d'aménagement et de développement. Cela passe par la mise en place des conditions créant un environnement propice à l'émergence de projets créateurs d'emplois (mise en commun de ressources humaines et financières), de projets générant un achalandage, de conditions favorisant l'entrepreneuriat dans divers domaines (industriel, touristique, commercial).

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Vision stratégique

Aménagement et gestion du territoire

La vision stratégique

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

La vision stratégique est une image globale de ce que souhaite devenir une communauté au terme d'un horizon de planification qui a été préalablement retenu. Celle-ci guide l'organisation dans la gestion du changement souhaité.

Utilité

L'énoncé d'une vision sous-tend une stratégie institutionnelle de planification et de prise de décision. Il permet de traiter les enjeux à venir, de faire des choix, de résoudre des

problèmes et de définir un langage commun en ce qui a trait au développement culturel, économique, social et environnemental de la communauté.

La vision décrit l'orientation adoptée par celle-ci au terme de l'horizon de planification, envisagé sur une génération ou plus. Elle détermine la cible et la transmet pour mieux la partager et pour expliquer les étapes qui y conduisent.

Par exemple, la communauté peut se définir par rapport aux nouvelles réalités et préoccupations concernant :

- les changements démographiques (vieillesse de la population, besoins des familles, immigration);
- l'évolution du marché du travail;
- les déplacements des citoyens (transports en commun, utilisation d'un véhicule automobile, gaz à effet de serre);
- la diversité culturelle grandissante.

En tenant compte des préoccupations et des valeurs de la collectivité, la vision stratégique peut susciter l'adhésion des citoyens et des intervenants socio-économiques à l'application de stratégies à long terme (lesquelles engendrent les priorités annuelles). Elle peut aussi les mobiliser en faveur d'une action collective durable visant le partage d'un but, d'un destin commun.

Dans une démarche de [développement durable](#) vers des collectivités viables, la vision intègre les dimensions culturelle, sociale, économique et environnementale. Elle évoque notamment la nécessité de tendre vers un « projet collectif » socialement équitable, économiquement viable, écologiquement viable, capable de réduire les disparités entre les pauvres et les riches, tout en prévoyant une marge de manœuvre pour l'avenir.

La vision stratégique vient donc définir la cible de la [planification](#) de l'aménagement et du développement du territoire dont le principal objet est la mise en œuvre d'un développement durable dans une communauté donnée, y intégrant le progrès social, la préservation de l'environnement, l'efficacité économique et le développement culturel.

Caractéristiques

Les pouvoirs habilitant en ce domaine se trouvent à l'article 5, paragraphe 9 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et dans les lois constituant les communautés métropolitaines.

Ainsi, en vertu de la loi, un schéma d'aménagement et de développement doit comprendre l'énoncé d'une vision stratégique du développement culturel, économique, environnemental et social » visant à faciliter l'exercice cohérent des compétences de la MRC ou de la communauté métropolitaine concernée.

Dans le cas des communautés métropolitaines de Montréal et de Québec, cet énoncé de vision stratégique devra être élaboré dans les douze mois suivant le début du processus d'élaboration du schéma métropolitain et sera accompagné d'une consultation publique.

Dans le cas d'une MRC, la vision doit être élaborée au plus tard lors de la première période de révision de son schéma (après le 18 décembre 2002). Toutefois, rien n'empêche une MRC qui le souhaite d'introduire ce nouvel élément de contenu plus tôt. Il faut noter que le schéma d'une MRC dont tout le territoire, ou une partie de celui-ci, est compris dans celui d'une communauté métropolitaine n'a pas à contenir une telle vision.

La « vision stratégique » n'est pas de même nature que les autres éléments des documents de planification. La vision se situe en amont du processus de planification. Les autres éléments d'un schéma d'aménagement et de développement ou d'un plan d'urbanisme traduisent cette vision en termes plus opérationnels.

L'attribut « stratégique » suppose que la vision sert à coordonner une série d'actions dans un but précis. La vision est englobante et directionnelle.

L'élaboration d'une vision implique la recherche de consensus qui résultent des préoccupations ou des valeurs collectives, qui offrent l'environnement naturel et construit désiré et qui permettent le fonctionnement optimal des activités. Par contre,

cette élaboration nécessite un vaste exercice de mobilisation par rapport aux enjeux ainsi qu'une définition des nouvelles modalités d'intervention publique.

La vision exprime d'abord et avant tout les désirs et les attentes partagés d'une communauté à l'égard de son développement futur à très long terme.

Par conséquent, pour être efficace et mobilisateur, l'exercice menant à l'énoncé de la vision doit inciter à la participation en mettant en œuvre un réel mécanisme de sensibilisation et d'échange de l'information avec la population. Par exemple, des objectifs globaux largement médiatisés peuvent contribuer à mobiliser les acteurs de toutes les organisations concernées par l'avenir de leur agglomération, de leur région ou de leur municipalité. La vision doit être partagée, acceptée et motivante.

Elle devrait être formulée dans des termes qui permettraient de constater, au fur et à mesure, si on s'en rapproche ou si on s'en éloigne, si on l'a atteinte ou pas.

Quatre questions essentielles

Une vision stratégique s'élabore en répondant à quatre questions essentielles : Où sommes-nous présentement? Où va-t-on? Où voulons-nous aller? Comment atteindre ce que nous souhaitons?

- **Où sommes-nous présentement?**

Au cours de cette étape, on définit le profil de la communauté. Il s'agit de décrire les antécédents et les aspects importants, d'évaluer les forces et les faiblesses, de définir les problèmes et les responsabilités et d'articuler les valeurs et les préoccupations partagées par la population.

C'est lors de cette étape que devrait être examiné le diagnostic établi en fonction des données démographiques, économiques, environnementales et sociales. Dans une démarche de développement durable, c'est le moment de préciser les besoins des populations d'aujourd'hui et de demain (besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services).

Si les autorités se sont déjà donné des [outils de suivi](#) (monitoring) et d'évaluation des progrès (indicateurs) réalisés à la suite de l'adoption des documents de planification, il sera plus facile de dresser le bilan et de poser un diagnostic (ce que l'on a fait, ce que l'on fait, ce que nous devrions faire pour satisfaire aux besoins en matière d'aménagement et de développement).

- **Où va-t-on?**

La seconde étape sert à déterminer ce que deviendra la communauté si les tendances observées se maintiennent. Le scénario le plus probable est développé en brossant le portrait de la communauté future sans que ne se produisent de changements de direction marqués.

- **Où voulons-nous aller?**

La troisième étape constitue le cœur de la démarche. Son objectif est d'articuler la vision de la communauté.

Un scénario réalisable est établi pour montrer ce que la communauté future pourrait être si l'on décidait de répondre aux préoccupations et aux valeurs exprimées lors des consultations préalables. En bout de ligne, l'image raffinée et illustrée d'un idéal réaliste devient la base d'un énoncé formel de la vision.

Puisque la vision touche les divers domaines du développement durable, concept lié à la notion d'intérêt collectif, on peut imaginer qu'elle devrait prévoir un développement répondant aux besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

- **Comment atteindre ce que nous souhaitons?**

Au cours de la quatrième étape, la communauté commence à cerner les axes d'intervention, les stratégies et les actions à entreprendre pour parvenir à la réalisation de sa vision. Comment y parviendrons-nous? Dans combien d'années?

La communauté définit le contenu du schéma d'aménagement et de développement ou du plan d'urbanisme, c'est-à-dire les grandes orientations d'aménagement, les vocations du territoire, les pôles d'activité, la planification des transports (déplacements), etc.

Elle élabore également son plan d'action et, selon le cas, son plan relatif au développement du territoire et elle détermine les politiques privilégiées, les

responsables des mises en œuvre, l'échéancier des activités et les indicateurs du processus de [monitoring](#). La vision doit créer un contexte propice à la prise de décision, notamment un cadre adéquat pour mesurer les progrès accomplis en vue d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs, et ce, sur une base intersectorielle (économique, sociale, environnementale). Elle doit favoriser la création d'une base de connaissances et en permettre le suivi et l'évaluation au fur et à mesure de sa réalisation. De plus, la vision doit susciter et maintenir l'intérêt de la communauté dans la réalisation de son devenir.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ, c. A-19.1), article 5, premier alinéa, paragraphe 9 et cinquième alinéa.
- [Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal](#) (LRQ, c. C-37.01), article 131.
- [Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec](#) (LRQ, c. C-37.02), article 123.
- Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant les MRC (2002, chapitre 68) article 53 (disposition transitoire et finale).
- Ministère des Affaires municipales, *La Planification stratégique et l'aménagement du territoire*, les Publications du Québec, mai 1993.
- Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, [Les collectivités viables en milieu rural : bref regard sur les enjeux et sur certaines pistes d'action](#), 2003.
- Boivin, Jacques et Louis Massicotte, [Une vision pour l'avenir : la vision stratégique du développement économique, social et environnemental](#), *Municipalité*, janvier-février 2002.

Sites d'intérêt

- [Une vision pour Québec, l'avenir maintenant](#)
- [Cap sur le monde – Communauté métropolitaine de Montréal](#)



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Développement durable

« Le développement durable est le développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (Bruntland, 1987). Les trois axes du développement durable sont :

1. Le développement économique
2. L'équité sociale
3. La protection de l'environnement

Le développement durable se situe environ au point de rencontre de ces trois axes. Dans une démarche de développement durable, il faut s'interroger sur la capacité de tout projet à satisfaire les besoins relatifs à chacun des axes, sans pour autant perdre les autres de vue.

Protection de l'environnement

L'environnement constitue un facteur critique ou limitant. La protection et la pérennité de ce soutien indispensable aux activités sociales et économiques – et plus globalement à la vie sur terre – doivent être considérées en priorité. Une attention particulière est portée à l'approche globale des divers secteurs de l'environnement dont :

- les paysages, les espaces verts et naturels, la biodiversité en général;
- la protection et la réhabilitation des milieux aquatiques;
- la préservation de même que le traitement des pollutions, des nuisances (déchets, sol, air, bruit...) et des risques sérieux.

Équité sociale

Le concept de développement durable reconnaît que la pérennité d'une société est fortement dépendante de son équilibre social. Outre les politiques sociales mises en place, le développement durable vise à redéfinir la notion de développement pour y intégrer des valeurs environnementales, comme le cadre de vie ou la qualité du milieu de vie, qui sont susceptibles de participer à un mieux-être social. Selon le premier principe de la déclaration de Rio : « Les êtres humains sont au centre des préoccupations relatives au développement durable. Ils ont droit à une vie saine et productive en harmonie avec la nature. » C'est ce qui justifie la nécessité d'intégrer la notion d'environnement dans la politique sociale. De plus, la participation des individus, la concertation de la population et le renforcement de la démocratie sont autant de facteurs sociaux fondamentaux qui contribuent à la réussite d'une politique de développement durable.

Effacité économique

Les activités économiques doivent continuer à s'épanouir sans pour autant nuire de façon irréversible à l'environnement et sans causer de problèmes et provoquer d'inégalités sociales. Inversement, les actions menées aux niveaux social et environnemental ne doivent pas pénaliser outre mesure les activités économiques. Il faut donc mener une politique de développement économique qui vise à intégrer les aspects sociaux et écologiques. Extrait du document: Évaluation environnementale des directives territoriales d'aménagement, Guide méthodologique, Michèle Eybalin, 1999 (pour le ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement).

Fermer

Planification stratégique

Les démarches de planification qui connaissent le plus de succès sont fondées sur une vision claire du futur souhaité, partagée par la population et les principaux intervenants concernés. Les dernières années du XX^e siècle ont mis en évidence l'importance de la « vision » comme outil de management stratégique des entreprises. Pour toute entreprise, il importe de plus en plus de penser à long terme, de définir le but ultime, la réussite désirée, la victoire souhaitée. La notion « managériale » de la VISION implique l'innovation et la mobilisation vers une action collective durable dans le partage d'un but commun. Dans un contexte de mondialisation et de forte concurrence, la vision stratégique permet à une région, une agglomération ou une ville de mettre en valeur ses atouts, de se donner une image de marque, d'en faire la promotion et de favoriser le renforcement d'une identité régionale.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Indicateurs et monitoring

Aménagement et gestion du territoire

Les indicateurs et le monitoring

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

L'état de la situation et l'évolution d'une MRC, d'une communauté métropolitaine ou d'une municipalité peuvent être compris à l'aide de variables qui en donnent un aperçu valable. Ces variables, souvent quantitatives, peuvent devenir des indicateurs de planification, de gestion et de suivi commodes pour les officiers municipaux et leurs partenaires. Leur évolution peut ainsi être suivie par la population et l'ensemble des intervenants de la scène municipale.

Utilité

On peut utiliser des indicateurs financiers, sociaux, économiques et environnementaux pour caractériser les effets attendus de la planification concernant différentes facettes de la collectivité et aussi pour faire un suivi de l'évolution locale (*monitoring*).

En pratique, l'utilisation et la diffusion d'indicateurs dits de qualité, de rendement, de progrès ou encore de durabilité favorisent et facilitent :

- la définition des problématiques et la caractérisation des principaux enjeux d'une collectivité. Ils simplifient l'information et aident ainsi à sensibiliser les citoyens notamment aux enjeux de la durabilité;
- la définition d'objectifs et de buts à atteindre;
- l'évaluation de la situation, de l'atteinte ou non des objectifs poursuivis, du chemin parcouru (p. ex. le nombre de nouveaux logements sociaux construits, de logements abordables ou de lots vacants desservis a doublé au cours des cinq dernières années) et à parcourir entre la situation initiale et les objectifs à atteindre. On peut calibrer les objectifs visés, en termes de résultats à atteindre (p. ex. augmenter d'un certain pourcentage le nombre de logements sociaux et abordables, diminuer de tel pourcentage le nombre de lots vacants desservis d'ici 3 ans);
- l'orientation des politiques à adopter et des actions à entreprendre en priorité;
- le choix d'une option préférable et la communication de ce choix à la population concernée.

L'option retenue par les élus débouche sur une stratégie d'action, un budget, un programme d'immobilisations, un plan de développement du territoire, des mesures fiscales, une réglementation, etc.

Les indicateurs seront utilisés pour évaluer et contrôler les progrès réalisés, c'est-à-dire comparer les résultats obtenus aux objectifs visés et aux besoins ainsi que corriger la stratégie adoptée (p. ex. pour chacune des trois années à venir, mesurer la progression des lots vacants desservis).

Par exemple, un conseil municipal, qui entreprend de lutter contre la discrimination dans le logement et la ghettoïsation de certains quartiers, voudra se donner les outils lui permettant de voir comment les quartiers se situent dans la ville, comment le parc de logements se situe au sein des quartiers et aussi vérifier les caractéristiques des

ménages récemment arrivés dans ces logements. Ainsi, il pourra se doter d'indicateurs de mixité sociale qui serviront à établir une carte, quartier par quartier, en prenant en considération les revenus imposables des ménages, leur taille (nombre d'enfants et nombre d'adultes) et l'âge des occupants et qui porteront, à terme, aussi bien sur la location que sur la propriété.

En pratique, l'utilisation et la diffusion de ces résultats aux citoyens, en amont et en aval de la prise de décisions, est synonyme de transparence et de démocratie.

Caractéristiques

Les indicateurs révèlent l'état ou l'évolution des facettes significatives d'une situation. à cette fin, on utilise souvent des indices quantifiés que l'on peut présenter en tableaux, regrouper en catégories, illustrer à l'aide de graphiques ou de symboles, localiser au moyen de cartes et de trames.

Les indicateurs choisis peuvent caractériser plusieurs aspects de la situation d'une collectivité :

- **les finances** : les dépenses, par personne, reliées aux principaux services fournis, les taxes foncières d'une résidence moyenne, le taux d'endettement, l'importance relative des principales catégories d'immeubles dans la richesse foncière locale, etc.;
- **la population et les équipements** : l'évolution par quartiers, la présence relative des résidants selon différentes catégories socio-économiques (la mixité sociale), d'âge, de revenus, la structure des ménages par quartiers, le taux d'occupation des écoles primaires, la liste d'attente des centres d'accueil, etc.;
- **l'économie et les activités qui y sont reliées** : l'évolution des commerces de détail et des services sur la rue principale, le taux d'utilisation du parc industriel, etc.;
- **l'environnement naturel et bâti, les infrastructures** : la qualité des immeubles, le pourcentage des eaux traitées, la population desservie par l'aqueduc, le nombre de dérogations ou d'infractions, le nombre et la valeur des permis accordés par catégories, le nombre d'espaces vacants desservis, etc.

La mise en place et l'utilisation d'indicateurs peuvent intervenir :

- ***Avant la prise de décision :***

- Faire préparer des indicateurs à partir des données disponibles. Lorsque des indicateurs paraissent pertinents mais ne sont pas encore disponibles, il importe de prendre les dispositions pour en débiter la production le plus tôt possible. On pourra ainsi jeter un éclairage nouveau sur des aspects importants et jusque-là peu suivis de la situation comme des statistiques sur l'achalandage de certains équipements sportifs (nombre de clients, origines, âges).
- Choisir les indicateurs les plus significatifs et déterminer leur mode de présentation (tableau de bord).

- ***Pendant la prise de décision :***

- Utiliser les indicateurs dans la définition des objectifs, dans la pondération des options et dans les critères de choix.

- ***Après la prise de décision :***

- Suivre la situation, évaluer les progrès réalisés en fonction de l'atteinte des objectifs, relever les actions entreprises, la population touchée, etc.

La liste des indicateurs devrait être réévaluée à mesure que de meilleures données sont disponibles ou que les connaissances sur leur validité se précisent.

Dans la foulée des nouvelles approches de gestion caractérisées par l'utilisation de tableaux de bord et d'indicateurs de performance, certains pays ainsi que des provinces canadiennes ont inclus, dans leur législation relative à l'aménagement, l'obligation de faire le suivi et d'évaluer annuellement les résultats obtenus par rapport au contenu des instruments de planification. Mentionnons le Royaume-Uni, qui a prévu l'implantation d'un processus de monitoring tant au niveau régional que local. Considérons également la Colombie-Britannique, dont l'article 869 du *Municipal Act* (article introduit en 1995 par le *Growth Strategies Act*) oblige les municipalités régionales (*regional districts*) :

- à se doter d'un « programme de suivi » en vue d'évaluer l'implantation et les progrès réalisés quant aux objectifs et aux actions prévus dans leur stratégie régionale de développement (*regional growth strategy*);
- à publier un « rapport annuel » sur les progrès réalisés.

La Loi sur le Ministère des Affaires municipales et de la Métropole autorise notamment le ministre, après consultation des organismes représentatifs des municipalités, à établir des indicateurs de gestion relatifs à l'administration des [organismes municipaux](#) et à prescrire leurs modalités d'implantation et de communication aux citoyens.

Un programme de suivi, ou de *monitoring*, devrait être mis en place pour mesurer et évaluer, d'un point de vue quantitatif, l'atteinte des objectifs poursuivis et les actions prioritaires en matière d'aménagement et de développement du territoire.

La Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal et celle sur la Communauté métropolitaine de Québec prévoient que ces organismes se dotent, le plus tôt possible après l'entrée en vigueur des [schémas métropolitains d'aménagement et de développement](#), d'outils de suivi et d'évaluation des progrès réalisés relativement à l'atteinte des objectifs qui y sont exprimés et aux actions qui y sont proposées et qu'ils présentent, à tous les deux ans, un rapport sur la question.

Références

- [Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal](#) (L.R.Q., c. C-37.01), article 145.
- [Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec](#) (L.R.Q., c. C-37.02), article 137.
- [Loi sur le Ministère des Affaires municipales et de la Métropole](#) (L.R.Q., c. M-22.1), article 17.6.1.
- Amélie Genois, Jacques Boivin et Louis Massicotte, « [Aménagement du territoire : le suivi \(monitoring\) et l'évaluation des progrès, études et recherche](#) », *Municipalité*, MAMSL, mars-avril 2002, page 22.
- Ministère des affaires municipales, *Profil financier*, une page d'indicateurs produite annuellement sur chaque municipalité par le ministère des Affaires municipales et des Régions à partir des rapports financiers municipaux.
- Sommaire du rôle d'évaluation produit pour chaque municipalité par son évaluateur.
- Ministère des Affaires municipales, *Le plan d'urbanisme et le rôle d'évaluation*, collection « Aménagement et urbanisme », 1989.
- Ministère des Affaires municipales, *Le profil financier municipal et la gestion du territoire*, collection « Aménagement et urbanisme », 1989.

- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Les choix de gestion : guide à l'intention des élus et des fonctionnaires municipaux*, 1993.

Sites d'intérêt

- Site Web du MAMR, [Indicateurs de gestion](#)
-

Dernière mise à jour : 04/03/2005



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Organismes municipaux

Le ministre peut, à cette fin, classer par catégories les organismes municipaux et établir des indicateurs de gestion ou des conditions et des modalités d'implantation pouvant varier suivant les catégories d'organismes. Le ministre peut également prescrire les modalités suivant lesquelles les organismes municipaux doivent fournir aux citoyens l'information qu'il détermine relativement aux résultats constatés en fonction des indicateurs de gestion appliqués. Le ministre peut soustraire à l'application des indicateurs de gestion tout organisme municipal pour toute période qu'il détermine.

« Organismes municipaux » réfère à ceux que vise l'article 5 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements, à savoir :

1. une municipalité, ainsi que tout organisme que la loi déclare mandataire ou agent d'une municipalité et tout organisme dont le conseil d'administration est composé majoritairement de membres du conseil d'une municipalité de même que tout organisme relevant autrement de l'autorité municipale;
2. une communauté métropolitaine, une régie intermunicipale, une société intermunicipale de transport, un conseil intermunicipal de transport, l'administration régionale Kativik et tout autre organisme dont le conseil d'administration est formé majoritairement d'élus municipaux, à l'exclusion d'un organisme privé;
3. une société d'économie mixte constituée conformément à la Loi sur les sociétés d'économie mixte dans le secteur municipal.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Grandes orientations de l'aménagement du territoire

Aménagement et gestion du territoire

Les grandes orientations de l'aménagement du territoire

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Une grande orientation correspond à une ligne directrice de l'aménagement du territoire d'une MRC, d'une communauté métropolitaine ou d'une municipalité. Elle émane de la vision du schéma d'aménagement et de développement ainsi que du plan d'urbanisme et en balise les contenus. La détermination des grandes orientations est une opération de nature politique.

Utilité

Les grandes orientations permettent d'établir un consensus politique servant de base aux autres composantes du schéma d'aménagement et de développement au niveau régional ou du plan d'urbanisme au niveau local.

Tout comme « l'énoncé de la vision stratégique du développement culturel, économique, environnemental et social », les grandes orientations assurent l'intégration et la cohérence des autres composantes du schéma d'aménagement (ou du plan d'urbanisme).

à la différence de la vision qui résume ce que souhaite devenir une communauté au terme de l'horizon de planification retenu, les orientations guident les interventions retenues dans différents domaines reliés au territoire.

De fait, les grandes orientations de l'aménagement du territoire servent à circonscrire les principaux enjeux de son aménagement et à baliser les choix relatifs aux moyens qui s'offrent à la MRC, à la communauté métropolitaine ou à la municipalité pour encadrer, par son schéma ou son plan d'urbanisme, les interventions publiques ou privées sur ce territoire.

Elles servent également de cadre de référence pour la compréhension du schéma d'aménagement ou du plan d'urbanisme : elles ont une signification précise et contribuent à définir la spécificité propre à chaque MRC, communauté métropolitaine ou municipalité.

Les grandes orientations constituent un élément de référence quant à la [conformité](#) du plan et des règlements locaux d'urbanisme avec le schéma d'aménagement et de développement.

Enfin, elles constituent un outil efficace de diffusion de l'essentiel du schéma ou du plan d'urbanisme et synthétisent ses éléments indispensables en quelques idées maîtresses faciles à comprendre et à expliquer.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent au paragraphe 1 des articles 5 et 83 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il s'agit d'un élément de contenu obligatoire du schéma d'aménagement et de développement ou du plan d'urbanisme.

La détermination des grandes orientations repose sur la connaissance des principaux enjeux dégagés de la problématique d'aménagement du territoire et de l'énoncé de [vision stratégique](#) et elle résulte d'un consensus arrêtant des choix et des priorités.

Les grandes orientations doivent porter sur les vocations principales du territoire, sur son organisation et sur sa structuration. Elles peuvent traduire des préoccupations relatives à l'organisation du territoire, au développement économique et à la gestion de l'environnement.

Par exemple, à titre de lignes directrices de l'aménagement de son territoire, une MRC, une communauté ou une municipalité peut décider :

- d'orienter l'expansion urbaine dans les parties du territoire pouvant accueillir le développement de façon économique, de consolider la masse critique nécessaire au maintien et au développement des services existants, de développer un pôle multifonctionnel, de favoriser la concentration des commerces de grande surface et des services régionaux dans certaines parties du pôle régional;
- de réduire, voire éliminer les préjudices réciproques qui existent entre la fonction industrielle et les autres fonctions qui ont lieu sur le territoire de la MRC, d'optimiser les investissements publics consentis en dirigeant les nouvelles entreprises vers les parcs industriels;
- de promouvoir la mise en place d'un circuit récréotouristique, de prévenir la dégradation des lacs et des cours d'eau, d'améliorer l'accès à des nouveaux espaces naturels protégés;
- d'accroître l'efficacité et d'améliorer la sécurité du réseau routier, d'accorder la priorité aux projets de développement du réseau routier qui permettent de favoriser les échanges intermunicipaux en évitant de créer des liens avec le réseau autoroutier.

Pour être opérationnel, adéquat et significatif, l'énoncé d'une grande orientation devrait idéalement comprendre trois parties.

Tout d'abord, **l'énoncé d'une grande orientation devrait désigner un territoire**. Il importe de décrire d'une manière ou d'une autre cet espace puisque l'on parle de grandes orientations de l'aménagement du territoire. L'espace visé doit pouvoir être défini et délimité.

Ensuite, **l'énoncé devrait caractériser cet espace selon son intérêt** par rapport aux vocations à donner, à l'organisation ou à la structuration du territoire. Le domaine d'intérêt doit donc être clairement indiqué.

Enfin, **l'énoncé devrait commander une volonté d'action** qui devra se traduire par des verbes exprimant avec précision et force cette volonté d'action.

Il est nécessaire de concrétiser les orientations. C'est pourquoi il est opportun d'accompagner une orientation d'indications relatives à sa mise en œuvre (moyens, coûts et faisabilité). Cette manière de faire, de même que l'utilisation d'un langage compréhensible et accessible, permettra aux décideurs de mieux saisir tous les éléments de la décision et du choix retenu. En réalité, toute orientation doit être accompagnée d'une stratégie de mise en œuvre qui indique comment seront utilisés les outils disponibles pour la concrétiser. Par exemple, à l'échelle du schéma, ces outils peuvent aussi bien être les grandes affectations, les périmètres d'urbanisation, les zones de contraintes, les territoires d'intérêt, le document complémentaire, le plan d'action que les plans de développement.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ, c. A-19.1), article 5 (1^o) (schéma); article 83 (1^o) (plan d'urbanisme).
- Ministère des Affaires municipales, *Les Composantes du schéma d'aménagement : les grandes orientations de l'aménagement du territoire*, collection « Aménagement et urbanisme », 1986.
- Ministère des Affaires municipales, *Structure, terminologie et cartographie des schémas d'aménagement*, mars 1994.
- Ministère des Affaires municipales, *Les Composantes du plan d'urbanisme : les*

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Règle de conformité

Aménagement et gestion du territoire

La règle de conformité

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

La règle de conformité est un mécanisme prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui permet d'assurer la cohérence entre le schéma d'aménagement et de développement, le plan et les règlements d'urbanisme et les interventions gouvernementales sur le territoire d'une MRC, d'une communauté métropolitaine ou d'une municipalité.

Utilité

L'aménagement du territoire est une fonction partagée entre trois niveaux de décision :

la municipalité, la MRC ou la communauté métropolitaine et le gouvernement du Québec. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) attribue à chacun de ces niveaux un rôle particulier en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Elle prévoit également des mécanismes pour faciliter la coordination et la conciliation des choix et des actions entre ces trois instances décisionnelles.

[Le schéma d'aménagement et de développement](#) constitue le document régional de référence en matière d'aménagement et de développement du territoire. Il lie le gouvernement, ses ministères et les mandataires de l'état lorsqu'ils projettent une intervention (dans la seule mesure prévue à l'article 149 de la LAU). Par ailleurs, le plan et les règlements d'urbanisme des municipalités doivent lui être conformes.

L'application de la règle de conformité, pour sa part, permet ainsi d'assurer la concordance des objectifs et des projets des trois niveaux de décisions – municipal, régional, national – grâce à divers outils d'urbanisme et d'aménagement du territoire prévus par la loi.

Caractéristiques

Les pouvoirs habilitant en ce domaine se trouvent notamment dans les articles 2, 58, 59, 110.4, 137.2 et 150 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Types de conformité

On distingue [différents types de conformité](#) selon qu'elle s'applique aux documents de planification ou aux interventions du gouvernement sur le territoire. Le processus édicté par la loi permet d'assurer la conformité

- **du schéma d'aménagement et de développement et du règlement de [contrôle intérimaire](#) (RCI) régional avec les [orientations gouvernementales](#),**
- des interventions gouvernementales avec le schéma et le règlement de contrôle intérimaire régional,
- du plan et des règlements d'urbanisme locaux avec le schéma d'aménagement et de développement et les dispositions du document complémentaire qui fait partie

- intégrante du schéma,
- des règlements d'urbanisme avec le [plan d'urbanisme](#) local.

Par règlements d'urbanisme, on entend les règlements suivants : [zonage](#), [lotissement](#), [construction](#), le règlement adopté en vertu de l'article 116, sur les plans d'aménagement d'ensemble ([PAE](#)), sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ([PIIA](#)), 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.

Les villes-MRC que sont Gatineau, Lévis, Longueuil, Montréal, Québec, Rouyn-Noranda, Saguenay, Sherbrooke, Shawinigan, Trois-Rivières, Îles-de-la-Madeleine, Laval et Mirabel sont visées tant par les dispositions de la loi qui concernent les MRC que par celles qui concernent les municipalités locales, sous réserve des adaptations nécessaires. En réalité, ces villes ont des responsabilités de MRC et doivent assurer elles-mêmes la conformité entre les règlements d'urbanisme et le plan d'urbanisme, d'une part, et le plan, les règlements d'urbanisme et le schéma d'aménagement et de développement, d'autre part.

évaluation de la conformité

L'obligation de conformité est fort différente selon qu'elle s'adresse aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement ou aux dispositions du document complémentaire.

Selon la loi, on entend par « objectif d'un schéma non seulement les intentions qui y sont prévues explicitement mais encore les principes découlant de l'ensemble de ses éléments ».

à partir de certaines indications que l'on peut tirer de la loi et des principes d'interprétation issus des décisions de la Commission municipale du Québec (CMQ), la « conformité » n'est pas un synonyme d'identité ou de similarité. On doit plutôt interpréter la conformité dans le sens d'une correspondance ou d'une harmonie. Il s'agit du lien logique qui doit exister entre un document de planification et les outils juridiques de sa mise en œuvre. Par conséquent, seuls les éléments nettement incompatibles ou contradictoires devraient être déclarés non conformes. Néanmoins, l'exigence de

conformité aux éléments de type normatif comme ceux qui sont prévus dans le document complémentaire au schéma d'aménagement et de développement est stricte. Le choix des moyens pour arriver à la conformité est un pouvoir de nature politique et il n'appartient pas aux tribunaux de se prononcer sur l'exercice de ce pouvoir, à moins d'illégalité.

Du schéma d'aménagement et de développement aux orientations gouvernementales

Le ministre désigné, soit le ministre des Affaires municipales et des Régions, est responsable de l'évaluation de la conformité lors de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un schéma d'aménagement et de développement, de l'élaboration ou de la modification d'un règlement de contrôle intérimaire aux [orientations gouvernementales](#) ou d'un schéma à l'égard d'une modification au plan d'affectation des terres du domaine public (article 53.12). Si le ministre formule une objection ou est d'avis que le schéma ne respecte pas les orientations gouvernementales, il peut demander au conseil de la MRC ou de la communauté métropolitaine de le remplacer ou de le modifier. Le ministre de l'Environnement peut, au moyen d'un avis sommairement motivé qui indique la nature et l'objet des modifications à apporter, demander une modification au schéma s'il estime que le schéma en vigueur ne respecte pas la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables visée à l'article 2.1 de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Du plan et des règlements d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement

Dans ce cas, c'est à la MRC ou à la communauté métropolitaine, gardienne des intentions énoncées dans le schéma en vigueur, qu'incombe la responsabilité d'établir la conformité. À cet égard, c'est à la MRC ou à la communauté métropolitaine de se prononcer sur la conformité d'un plan ou d'un règlement d'urbanisme avec les objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire, que ce soit à la suite de l'élaboration, de la modification ou de la révision du schéma. L'examen de la conformité s'effectue également lorsque le plan et les règlements d'urbanisme sont modifiés par la municipalité. Les règlements entrent en vigueur à la date de la délivrance du certificat de conformité par le secrétaire-trésorier de la MRC ou de la communauté métropolitaine. Il est à noter que les modifications aux règlements d'urbanisme applicables aux territoires non organisés sont réputées approuvées et certifiées conformes dès leur adoption.

Un règlement d'urbanisme qui concerne de façon particulière la zone agricole en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles doit être conforme à la fois au contenu du schéma d'aménagement et de développement et aux orientations gouvernementales relatives à la protection du territoire et des activités agricoles. Cette disposition s'applique tant qu'un schéma n'a pas été révisé ou modifié pour tenir compte de ces orientations. Par ailleurs, la Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives (L.Q., 2001, chapitre 35) précise que l'obligation susmentionnée continue de s'appliquer tant que le schéma d'aménagement et de développement n'aura pas été révisé ou tant qu'un schéma révisé n'aura pas été modifié afin de tenir compte de ces dernières orientations.

La loi autorise une MRC ou une communauté métropolitaine à adopter un règlement déterminant dans quel cas la conformité d'un règlement municipal doit être examiné (article 237.2 LAU). Par exemple, elle pourrait déterminer que toute modification au règlement de zonage doit faire l'objet d'un examen de conformité, à l'exception des dispositions concernant l'emplacement, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murets, des haies, des arbustes et des arbres.

Toutefois, l'examen de conformité s'applique toujours pour un règlement de concordance, adopté pour tenir compte d'une modification ou d'une révision du schéma, et d'un règlement dont l'objet est visé par une disposition du document complémentaire, du règlement révisant le plan d'urbanisme et du règlement qui remplace le règlement de zonage ou de lotissement.

Des interventions gouvernementales au schéma d'aménagement et de développement

Lors d'une intervention gouvernementale, une MRC ou une communauté métropolitaine doit donner son avis, par résolution, sur la conformité de cette intervention, avec les objectifs de son schéma ou aux dispositions de son règlement de contrôle intérimaire (visée à l'article 149 de la loi).

Des règlements d'urbanisme au plan d'urbanisme

Lorsqu'une municipalité modifie ou révisé son plan d'urbanisme, elle doit adopter tout règlement de concordance nécessaire pour assurer la conformité au plan modifié de tout règlement qui n'y est pas réputé conforme.

Par règlement de concordance, on entend tout règlement, parmi les suivants, qui est nécessaire pour assurer la conformité : tout règlement qui modifie un règlement de zonage, de lotissement, de construction, sur les plans d'aménagement d'ensemble, sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, sur les ententes relatives à des travaux municipaux, sur les usages conditionnels, sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ou un règlement adopté en vertu de l'article 116.

Opportunité de certains travaux

Une MRC ou une communauté métropolitaine peut également examiner l'opportunité de tout règlement ou de toute résolution adopté par une municipalité et qui a pour objet l'exécution de travaux publics autres que des travaux de réfection, de correction ou de réparation d'immeubles en place. La municipalité doit transmettre à la MRC ou à la communauté métropolitaine cette résolution ou ce règlement, qui sera examiné en fonction des objectifs du schéma d'aménagement et de développement ou des mesures de contrôle intérimaire.

Commission municipale du Québec

La Commission municipale du Québec (CMQ) est un tribunal administratif, qui s'occupe, notamment, d'aménagement et d'urbanisme.

La tâche de la commission est de donner, sur demande, des avis sur la conformité d'un plan ou d'un règlement d'urbanisme avec les objectifs d'un schéma d'aménagement et de développement et les dispositions du document complémentaire d'une MRC, sur la conformité d'un règlement d'urbanisme avec le plan d'urbanisme d'une municipalité, ou sur la conformité d'une intervention gouvernementale avec les objectifs d'un schéma.

Sa compétence est bien délimitée en ce domaine; on fait appel à la Commission pour

trancher un débat sur la conformité, c'est-à-dire l'adéquation logique qui doit exister entre les documents de planification – schéma ou plan d'urbanisme – et les instruments juridiques de sa mise en application – règlements d'urbanisme.

Par exemple, le ministre désigné peut demander à la Commission d'évaluer la conformité d'une intervention gouvernementale avec les objectifs d'un schéma d'aménagement et de développement ou avec les dispositions d'un règlement de contrôle intérimaire régional lorsque la MRC a jugé cette intervention non conforme.

Une municipalité ou le ministre désigné (article 240 LAU) peuvent s'adresser à la Commission pour qu'elle se prononce sur la conformité avec les objectifs d'un schéma d'aménagement et de développement d'une MRC et les dispositions du document complémentaire au schéma des éléments suivants :

- Plan d'urbanisme
- Règlement de zonage
- Règlement de lotissement
- Plan d'aménagement d'ensemble
- Règlement de construction
- Plan d'implantation et d'intégration architecturale
- Entente sur des travaux municipaux
- Entente sur des usages conditionnels

- Entente sur les projets particuliers de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble
- Entente sur une résolution accordant une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation
- Entente sur un règlement adopté en vertu de l'un ou l'autre des articles 79.1 et 116

Enfin, la Commission peut juger de la conformité d'un règlement avec le plan d'urbanisme en vigueur à la demande d'un groupe de citoyens (cinq personnes habiles à voter) ou du ministre des Affaires municipales et des Régions.

Le litige dont est saisie la Commission et la décision qu'elle doit rendre peuvent également porter sur la conformité du règlement avec les orientations gouvernementales relatives à la protection du territoire et des activités agricoles en zone agricole lorsque le refus de conformité de la MRC est basé sur ce motif.

Lorsqu'on fait appel à la Commission pour trancher sur la conformité d'un règlement d'urbanisme, il est important de bien connaître son champ de compétence . Un règlement peut être considéré sous trois aspects : l'opportunité, la légalité et la conformité. La Commission ne peut se prononcer que sur le dernier de ces aspects, la conformité.

En effet, il n'appartient pas à la Commission de juger de la légalité des règlements et de leur procédure d'adoption, puisque c'est du ressort des tribunaux de droit commun, ni de juger des décisions d'un conseil municipal concernant l'utilisation particulière d'un territoire, car l'opportunité d'un règlement, ou sa raison d'être, son bien-fondé, est confiée par la loi au conseil municipal. Par exemple, dans le cas d'un recours pour juger de la conformité d'un règlement avec le plan d'urbanisme, la Commission doit se demander si le règlement respecte les principes d'aménagement et les objectifs retenus par le plan d'urbanisme. Elle doit vérifier si les possibles contradictions entre le plan d'urbanisme en vigueur et ces règlements soulevées par les requérants sont fondées.

Processus particuliers

Dans les villes de Longueuil, de Montréal et de Québec, ce sont les conseils d'arrondissement qui exercent les compétences de la ville sur la plupart des règlements d'urbanisme (p. ex. zonage, lotissement, PIIA, usages conditionnels).

En conséquence, afin d'assurer la conformité avec le plan d'urbanisme de la ville de tout règlement de concordance, au sens de l'un ou l'autre des articles 59.5, 110.4 et 110.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopté par un conseil d'arrondissement, les articles 137.2 à 137.8 de cette loi s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires. De fait, le conseil d'arrondissement doit transmettre son règlement au conseil de la ville, qui doit approuver le règlement s'il est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme et, le cas échéant, aux dispositions du document complémentaire ou le désapprouver dans le cas contraire.

La loi autorise également les villes de Longueuil, de Montréal et de Québec à adopter un règlement déterminant dans quel cas la conformité d'un règlement adopté par un conseil d'arrondissement et qui n'est pas un règlement de concordance doit être examiné.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), (LRQ., c.A-19.1), articles 2 (lie le gouvernement), 8 (objectifs du schéma), 59.5, 102, 110.4 et 110.5 (conformité des règlements d'urbanisme avec le plan), 33, 34, 58, 59, 109.6 et 137.2 (conformité du plan et des règlements d'urbanisme avec le schéma), 150 (conformité des interventions gouvernementales avec le schéma), 237.2.
 - Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, *Les Outils de conformité*, document préparé lors d'une formation portant sur la rédaction des schémas d'aménagement, avril 1994.
 - [Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal](#) (LRQ, c. C-37.01), article 131.
 - [Charte de la Ville de Longueuil](#) (LRQ., c.C-11.3) articles 58.4 et 74;
 - [Charte de la Ville de Montréal](#) (LRQ., c.C-11.4) articles 89.2 et 133;
 - [Charte de la Ville de Québec](#) (LRQ., c.C-11.5) articles 74.6 et 117;
-

Dernière mise à jour : 04/03/2005



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Document sécurisé incorporé

Le fichier *file:///G:/2003/D3170_ht/web/images/regle_conformite_tableau.pdf* est un document sécurisé incorporé dans le présent document. Cliquez deux fois sur le bouton pour l'afficher.



Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Mesures de contrôle intérimaire

Aménagement et gestion du territoire

Les mesures de contrôle intérimaire

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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

Utilité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Caractéristiques

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

Les dispositions relatives au contrôle intérimaire s'appliquent :

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

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

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

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

Les dispositions d'un RCI applicable en zone agricole, établies en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, rendent toutefois inopérante toute disposition inconciliable d'un règlement d'une municipalité qui a

été adoptée en vertu de l'un ou l'autre des paragraphes 3°, 4°, 4.1° et 5° du deuxième alinéa de l'article 113.

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

Résolution de contrôle intérimaire

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

Toutefois, une telle interdiction ne peut viser :

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

est situé.

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

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

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

Une **procédure particulière** entoure l'adoption de la [résolution de contrôle intérimaire](#).

Règlement de contrôle intérimaire (RCI)

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

De plus, il peut prévoir des règles particulières en matière de zonage, de lotissement ou de construction en vertu des articles 113 (zonage), 115 (lotissement), 116 (conditions à l'émission d'un permis de construction), 118 (construction), 119 à 122 (permis et

certificats) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ces règles peuvent varier selon les parties de territoire et même coexister avec les interdictions précédentes.

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

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

RCI en zone agricole

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

Références

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

Dernière mise à jour : 13/01/2005



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / Planification

Aménagement et gestion du territoire

Outils de réglementation



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.

Schéma d'aménagement et de développement (SAD)

- [Document complémentaire au schéma d'aménagement et de développement](#) Mise à jour législative

Utilisation du sol

- [Règlement de zonage](#)
- [Contingentement des usages similaires ou identiques](#)Mise à jour législative
- [Affichage](#)
- [Plantation et abattage des arbres](#)Mise à jour législative
- [Contrôle des activités en zone agricole](#)
- [Règlements d'urbanisme et droits acquis](#)

Autres règlements d'urbanisme

- [Règlement de lotissement](#)
- [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](#)Mise à jour législatives
- [Règlement sur les usages conditionnels](#)
- [Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble](#)
- [Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale](#)

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

Biens culturels

- [Citation d'un monument historique et constitution d'un site du patrimoine](#)

Démolition et transformation d'immeubles

- [Démolition d'immeubles](#)
- [Conversion des immeubles locatifs](#)
- [Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments](#)NOUVEAU

Circulation et autres activités sur les voies de circulation

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

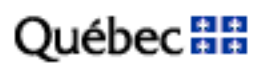
Contrôle intérimaire

- [Mesures de contrôle intérimaire](#)Mise à jour législative
- [Avis de motion et effet de gel](#)Mise à jour législative

Mise en garde

Ce document ne remplace en aucun cas la lecture des différentes lois auxquelles il réfère. Il est donc suggéré de vérifier si de nouvelles législations (lois, chartes, règlements) y ont apporté des changements.

Dernière mise à jour : 18/02/2005



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

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

Aménagement et gestion du territoire

Le document complémentaire au schéma d'aménagement et de développement

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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

Utilité

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

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

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

Une MRC voulant assurer la viabilité d'une route nationale traversant son territoire, de même que la fluidité et la sécurité de la circulation sur cette route, pourrait prévoir des règles spécifiques concernant, entre autres, les accès, les marges de recul avant, la superficie des terrains et la largeur minimale des façades des lots situés en bordure de cette route.

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

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

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

Caractéristiques

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

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

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

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

Une règle « maximale » est un seuil que la municipalité ne peut dépasser. Par exemple, une MRC qui souhaite modifier les habitudes de déplacement motorisé des citoyens et

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

Un « critère » permet d'évaluer et d'interpréter l'atteinte d'un objectif. Ainsi, en matière d'implantation et d'intégration architecturale, si un objectif justifie les choix effectués, le critère détermine comment mettre en œuvre l'objectif visé. Par exemple, à l'intérieur de

l'affectation industrielle déterminée au schéma d'aménagement et de développement, le document complémentaire pourrait édicter que les règles applicables aux implantations industrielles en bordure des routes régionales devront être définies en fonction de critères de rendement élevés concernant l'entreposage, l'affichage, les matériaux de revêtement extérieur et l'aménagement paysager.

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

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

Contenu obligatoire

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

- régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions, ouvrages ou opérations cadastrales, ou certains d'entre eux, compte tenu :
 - - soit de la topographie du terrain,
 - soit de la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac,
 - soit des [dangers d'inondation](#), d'éboulis, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes,
 - soit de tout autre facteur propre à la nature des lieux pouvant être pris en considération pour des raisons de sécurité publique ou de [protection environnementale des rives](#), du littoral ou des plaines inondables;
 - prescrire la superficie et les dimensions minimales des lots lors d'une opération cadastrale, compte tenu :
 - - soit de la nature du sol,

- soit de la proximité d'un ouvrage public,
- soit de l'existence ou, selon le cas, de l'absence d'installations septiques ou d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire;
- régir ou prohiber, pour des raisons de sécurité et de santé publiques ou de bien-être général, tous les usages du sol, constructions, ouvrages ou opérations cadastrales, ou certains d'entre eux, compte tenu de la proximité d'un lieu où la présence actuelle ou projetée d'une voie de circulation fait en sorte que l'occupation du sol à proximité de ce lieu est soumise à des [contraintes majeures](#);
- régir l'emplacement et l'implantation des maisons mobiles et des roulottes.

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

Enfin, lorsque le territoire d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine comprend une zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, le document complémentaire devra contenir toute mesure que cette dernière estime appropriée pour favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins d'activités agricoles. Il devra aussi contenir des paramètres pour la détermination des distances séparatrices servant à assurer la protection d'une source d'approvisionnement en eau ou à atténuer les inconvénients 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 ou de la communauté métropolitaine à adopter, pour tout ou partie de son territoire,
 - le règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction, [règlement prévu à l'article 116](#) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU),
 - [le règlement sur les permis et certificats](#),
 - [le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble](#),
 - [le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale](#),
 - [le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux](#),
 - [le règlement sur les usages conditionnels](#),

- [le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.](#)

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

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

Cas particuliers

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

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

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

Références

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

Dernière mise à jour : 13/01/2005



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Protection de l'environnement](#) / Contraintes naturelles

Aménagement et gestion du territoire

Les contraintes naturelles

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Pour des raisons de santé, de sécurité et de bien-être publics, les municipalités régionales de comté (MRC) et les communautés métropolitaines doivent déterminer les zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières. Elles doivent également assurer la protection environnementale des plaines inondables (p. ex. en protéger la faune et la flore typiques). Les municipalités doivent assurer la mise en œuvre de cette détermination en appliquant leur plan et leurs règlements d'urbanisme en conformité avec le schéma d'aménagement et de développement et les dispositions du document complémentaire.

Utilité

La notion de sécurité publique est définie comme l'état tranquille résultant de l'absence de danger important d'ordre physique, moral ou matériel (p. ex. atteintes à la vie et à la santé des personnes, dommages notables aux biens meubles et immeubles ainsi qu'aux équipements et infrastructures de la collectivité dans son ensemble). En réalité, la détermination et la réglementation des zones de contraintes naturelles permettent l'atteinte d'objectifs sociaux en contribuant à la prévention des [dommages](#) sur les personnes et les biens.

Une bonne planification de l'aménagement du territoire permet de prévenir ces risques. De fait, une gestion adéquate des usages et des activités en fonction des caractéristiques physiques du territoire, comme la nature des sols ou la dynamique des réseaux hydrographiques, est essentielle à la gestion du risque pour assurer le bien-être général, la santé et la sécurité publiques.

De plus, ces pouvoirs en matière d'aménagement peuvent servir à la mise en valeur des zones de contraintes. Par exemple, ces lieux peuvent devenir des espaces verts, des espaces protégés à des fins environnementales ou des espaces comportant des aménagements récréatifs légers lesquels, bien intégrés, rehausseront le caractère ou la valeur écologique de ces milieux.

En définitive, les citoyens qui habitent dans des zones de contraintes naturelles et qui désirent investir pour agrandir, transformer et améliorer leur propriété, ou encore les citoyens qui veulent s'y construire parce que ces zones correspondent plus souvent qu'autrement à des milieux pittoresques (p. ex. secteurs à fortes pentes, abords de rivière, îles), ne sont pas toujours conscients des dangers auxquels ils s'exposent. En fait, ils ne connaissent généralement pas les risques potentiels, car ils ne possèdent pas l'expertise ou ils minimisent l'effet d'une éventuelle catastrophe. C'est pourquoi les autorités régionales et locales doivent assumer une prise en charge à cet égard en sensibilisant les citoyens de leur territoire aux dangers potentiels et à l'opportunité d'un contrôle de l'utilisation du sol dans ces secteurs.

Caractéristiques

Les pouvoirs habilitant dans ce domaine se trouvent à l'article 5, premier alinéa, paragraphe 4 et deuxième alinéa, paragraphe 1; à l'article 6, troisième alinéa,

paragraphe 1.1; à l'article 113, deuxième alinéa, paragraphe 16; et à l'article 115, deuxième alinéa, paragraphe 4^o de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Les zones de contraintes naturelles correspondent notamment à des zones :

- **l'inondation** en eaux libres (fonte des neiges), à la suite d'embâcles ou de pluies diluviennes,
- **d'érosion** par l'action de l'eau, des glaces ou du vent,
- **de glissement de terrains** constituant des mouvements de sol ou de roc, simples ou composés,
- **d'autres cataclysmes** comme des écroulements rocheux (chute de blocs rocheux), des affaissements (consolidation ou compactions de sol), des effondrements (rupture du toit de cavités souterraines), des avalanches, des séismes (tremblements de terre), etc.

Identification des zones de contraintes

L'obligation d'identifier les zones de contraintes naturelles doit être assumée par les MRC et les communautés métropolitaines. Cette obligation consiste à circonscrire des portions de territoire comportant des risques pour la santé et la sécurité publiques. À cet effet, plusieurs informations pertinentes sont disponibles ou raisonnablement accessibles.

De fait, le gouvernement a réalisé plusieurs cartes du risque d'inondation en eau libre dans le cadre de la Convention Canada-Québec relativement à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau. Cette convention a pris fin le 1^{er} avril 2001. Le Programme de détermination des cotes de crues (PDCC) de récurrence 20 ans et 100 ans, géré par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, a pris la relève du programme de cartographie en complétant la détermination des cotes d'inondation des tronçons jugés prioritaires. Les autorités régionales ont reçu, en juin 2000, la liste des cours d'eau visés par ce programme. En ce qui concerne les zones d'inondation à la suite d'embâcles, il n'existe pas de cartographie officielle. Néanmoins, la prise en considération de situations passées devrait amener les autorités régionales à délimiter ces secteurs à risques.

Le gouvernement a également produit des cartes de zones à risque de glissement de terrains dans certaines MRC du Québec. La cartographie d'environ 70 % des zones sujettes à des coulées argileuses a été effectuée avant 1982. En ce qui a trait aux séismes, le gouvernement fédéral dispose de données sur la propagation des secousses sismiques sur le territoire. Ces données servent à établir des normes de résistance pour certaines constructions ou certains ouvrages. Il y aurait lieu d'évaluer l'opportunité d'intégrer de telles données dans la planification du territoire.

De leur côté, les MRC et les communautés métropolitaines peuvent elles-mêmes préparer des cartes de risque d'inondation, de glissements de terrains, d'érosion, d'écroulements rocheux, d'affaissements et d'effondrements de sol, etc.

Dispositions réglementaires

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

Le contrôle dans les zones de contraintes naturelles consiste à régir ou prohiber des usages du sol, constructions, ouvrages et opérations cadastrales. Il tient compte des dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain, d'autres cataclysmes ou de tout autre facteur propre à la nature des lieux pouvant être pris en considération pour des raisons de santé et de sécurité publiques. Un tel contrôle peut se traduire par une interdiction de construire, une limitation du passage d'un état naturel à un état artificiel des sols, un contrôle du drainage, une réglementation des pratiques d'aménagement.

Pour les zones à risque d'inondation, les dispositions doivent être au moins équivalentes à celles prescrites par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables. Toutefois, les municipalités locales peuvent, de leur propre initiative, déterminer et régir plus sévèrement ces zones se trouvant sur leur territoire.

À l'égard des zones à risque de glissement de terrain, les dispositions doivent être conformes au cadre normatif minimal établi en 1982 par le gouvernement. Ce cadre est en voie d'être révisé à la lumière notamment de l'expérience acquise suite aux pluies

diluviennes de 1996. Les orientations en cette matière s'inspirent maintenant des recommandations du comité interministériel sur les zones à risque de glissement de terrain.

L'imposition d'un contrôle pouvant aller jusqu'à la prohibition des usages, des constructions et des opérations cadastrales (ou certains d'entre eux) peut avoir pour effet de réduire les possibilités de mise en valeur d'un secteur. Les exigences imposées aux propriétaires (p. ex. aucune habitation dans la zone d'inondation de récurrence 0-20 ans : risque élevé) ne visent pas leur qualité de propriétaire, mais elles constituent plutôt des restrictions dictées par la sécurité publique, lesquelles se rattachent à l'usage de leur propriété. Le fait qu'ils détiennent les titres de propriété des terrains n'introduit aucune restriction concernant l'application des exigences imposées. De plus, toute diminution de valeur que ces contrôles pourraient entraîner n'équivaut pas à une expropriation et n'entraîne aucune indemnité. Néanmoins, la nature du risque, la probabilité (p. ex. le risque de glissement de terrain est-il faible, moyen ou élevé?), les manifestations passées, les dommages antérieurs et les conséquences éventuelles doivent être bien évalués afin de justifier les exigences imposées.

En vue d'une meilleure gestion des risques et des nuisances associée aux contraintes naturelles, la réglementation municipale peut :

- diviser le territoire de la municipalité, établir des catégories d'usages, de constructions ou d'ouvrages à prohiber ou à régir;
- décréter des prohibitions ou des règles variant selon les parties de territoire, selon les catégories ou selon toute combinaison de ces critères de distinction;
- faire appel à la mesure du degré des effets nocifs ou indésirables produits par la source de contraintes afin de permettre la détermination du territoire où s'applique une prohibition ou une règle à proximité d'une source.

Dérogation à l'interdiction de construire

Les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme sont interdites dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique. Les zones d'inondation, d'érosion, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes sont par conséquent inadmissibles à des [dérogations mineures](#).

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, dans des cas exceptionnels, des dérogations à l'interdiction de construire en zone inondable peuvent être accordées. À cet effet, dans chacun des cas, une disposition décrivant l'immeuble visé et précisant l'usage, la construction, l'ouvrage ou l'opération cadastrale autorisés doit être intégrée au document complémentaire. Une telle inscription au schéma doit faire l'objet d'un règlement de la MRC ou de la communauté métropolitaine et être jugée conforme par le gouvernement à ses orientations en matière, notamment, de sécurité publique, de protection de l'environnement et de maintien des espèces fauniques et floristiques. On trouve la démarche à suivre dans le [Muni-Express N° 5 - 11 mai 1999](#) (Format pdf, 115 Ko).

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), (LRQ, c. A-19.1), articles 5, premier alinéa (4^o) et deuxième alinéa (1^o); 6, troisième alinéa (1.1); 113, deuxième alinéa (16^o) et cinquième alinéa; 115, deuxième alinéa (4^o) et troisième alinéa; 145.2, deuxième alinéa.
- Ministère des Affaires municipales, *L'identification des zones de contraintes*, collection « Aménagement et urbanisme », 1986.
- *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*, décret 103-96, 24 janvier 1996.
- Programme de détermination des cotes de crue de récurrence 20 ans et 100 ans (1998-2004).

Dernière mise à jour : 15/03/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / Protection de l'environnement

Aménagement et gestion du territoire

Outils de protection de l'environnement



Les outils en matière de protection de l'environnement permettent de favoriser la protection et la mise en valeur des milieux naturels. Ils assurent aussi les conditions de sécurité et de salubrité publique associées aux risques naturels et technologiques ainsi qu'aux pollutions de toute nature.

Protection des milieux naturels et des personnes

- [Protection des rives, du littoral et des plaines inondables](#)
- [Contraintes naturelles](#)

- [Contraintes de nature anthropique et gestion des risques](#)
- [Restrictions à la conduite des bateaux](#)

Salubrité et nuisances

- [Règlement sur les nuisances et autres sources de pollution et de danger](#)Mise à jour législative
- [Salubrité dans les immeubles et les endroits publics](#)

Matières résiduelles

- [Gestion des matières résiduelles](#)

Mise en garde

Ce document ne remplace en aucun cas la lecture des différentes lois auxquelles il réfère. Il est donc suggéré de vérifier si de nouvelles législations (lois, chartes, règlements) y ont apporté des changements.

Dernière mise à jour : 18/02/2005



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Protection de l'environnement](#) / Protection des rives, du littoral et des plaines inondables

Aménagement et gestion du territoire

La protection des rives, du littoral et des plaines inondables

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

La municipalité régionale de comté (MRC) ou la communauté métropolitaine doit déterminer les zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de santé, de sécurité et de bien-être publics et pour la protection environnementale des milieux hydriques et humides.

Utilité

En raison de leur caractère naturel et de leur potentiel récréatif, les abords des lacs et

des cours d'eau ainsi que les plaines inondables constituent des milieux fortement recherchés pour le développement résidentiel et de villégiature. Les rives subissent donc une forte pression face aux interventions visant à les modeler selon les usages. Ainsi, le grand nombre d'utilisateurs autour des lacs et cours d'eau, ou leur insouciance relative à l'égard de la capacité limitée de la nature à se régénérer, entraîne parfois une dégradation des lieux.

Les rives, le littoral et les plaines inondables constituent des milieux qui renferment une faune et une flore très variées dont les composantes interagissent entre elles dans un système équilibré. Par exemple, la végétation des rives permet de réduire l'érosion des sols et, par-là, l'ensablement et l'envasement du cours d'eau. Elle permet également de prévenir le réchauffement et la surfertilisation des eaux, qui favorisent la croissance des plantes aquatiques et des algues et, par conséquent, une diminution de l'oxygène nécessaire à la faune aquatique. Ainsi, la réalisation de travaux dans ces milieux devrait tenir compte des perturbations possibles, lesquelles peuvent avoir pour effet d'altérer l'équilibre du système, menaçant la diversité biologique et la survie du lac ou du cours d'eau concerné.

De plus, la diversité de la faune et de la flore, la pureté de l'eau et l'intégration de la ressource à même le paysage constituent un potentiel pouvant être utilisé à des fins récréotouristiques. Ainsi, des activités nautiques, d'observation, de détente et de randonnée sont possibles en autant que l'équilibre du système n'est pas rompu. La dégradation des lacs, des cours d'eau et de leurs rives peut altérer leur exploitation aux fins souhaitées. Par exemple, une auberge située en bordure d'un cours d'eau offrant des forfaits de plein air verrait son achalandage baisser si l'état du cours d'eau et de ses rives se dégradait sur le site même ou à proximité de son implantation.

Outre ses avantages indéniables pour la protection d'une eau de qualité, la préservation du potentiel naturel de ces milieux s'avère indispensable pour atteindre des d'objectifs de protection environnementale et faunique et de développement récréotouristique dans une optique de développement durable. Une telle protection intervient en fonction de l'intérêt public puisqu'elle agit pour l'ensemble des citoyens et les générations futures.

Que ces espaces soient occupés ou non, que le milieu soit rendu artificiel, en partie ou en totalité, une protection s'impose pour limiter les atteintes au milieu et, le cas échéant, assurer sa réhabilitation.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent :

- Pour le gouvernement, dans la Loi sur la qualité de l'environnement à l'article 2.1 qui donne au ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs la responsabilité d'élaborer et de proposer au gouvernement une politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, de la mettre en œuvre et d'en coordonner l'exécution. Dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme à l'article 53.13 qui confie au ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs le pouvoir de demander une modification au schéma s'il estime que celui-ci n'offre pas une protection adéquate aux rives, littoral et plaines inondables;
- Pour les MRC, les communautés métropolitaines et les municipalités locales, dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme à l'article 5, 1^{er} alinéa, paragraphe 4 et 2^e alinéa (document complémentaire), paragraphe 1; à l'article 113, 2^e alinéa, paragraphe 16; à l'article 115, 2^e alinéa, paragraphe 4.

La Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables définit les différents milieux concernés dans les termes suivants :

- **La rive** est une bande de terre bordant les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux.
- **Le littoral** est la partie des lacs et des cours d'eau qui s'étend de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.
- **La plaine inondable** est une étendue de terre occupée par un cours d'eau en période de crues. Elle comprend deux zones : la zone de grand courant inondée par une crue de récurrence de vingt ans (0-20 ans) et la zone de faible courant qui correspond à la partie de la zone inondée au-delà de la limite de la zone de grand courant et jusqu'à la limite de la zone inondable centennale (20-100 ans).
- **Un fossé** est une petite dépression en long creusée dans le sol, servant à l'écoulement des eaux de surface des terrains avoisinants, soit les fossés de chemin, les fossés de ligne qui n'égouttent que les terrains adjacents ainsi que les fossés ne servant à drainer qu'un seul terrain.
- **La ligne des hautes eaux** se situe, selon le cas, à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres

ou encore à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau. Toutefois, dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, la ligne des hautes eaux est définie à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont et, dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, elle est définie à partir du haut de l'ouvrage.

L'encadrement gouvernemental

La Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables

En adoptant une Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables en 1987, le gouvernement affirmait sa volonté d'accorder une protection minimale et adéquate aux lacs et cours d'eau du Québec. Cet objectif est d'ailleurs à l'origine des modifications apportées en 1991 et 1996, lesquelles ont permis d'étendre son application à tous les lacs et cours d'eau, à l'exception des fossés, y compris à ceux situés en milieu agricole. Les prescriptions qu'elle énonce constituent les normes minimales requises pour répondre aux attentes gouvernementales dans le cadre de la conception des schémas d'aménagement et de développement prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le gouvernement s'attend donc à ce que les municipalités locales et régionales, dans la rédaction de leurs règlements, adaptent les normes minimales de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables à leurs préoccupations plutôt que de les reprendre intégralement.

Dans le cas où une MRC ou une communauté métropolitaine n'a pas intégré les règles minimales édictées dans la politique, un amendement apportée à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, par l'ajout de l'article 53.13, permettrait de corriger cette lacune. Cet article confie au ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs le pouvoir de demander une modification au schéma s'il estime que le schéma en vigueur ne respecte pas la politique du gouvernement, ne respecte pas les limites d'une plaine inondable située sur le territoire de la MRC ou n'offre pas, compte tenu des particularités du milieu, une protection adéquate des rives, du littoral et des plaines inondables. L'article 165.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme accorde le même pouvoir au ministre quant aux règlements de zonage, de lotissement ou de construction d'une municipalité locale qui ne respecterait pas la politique, sauf en ce qui

concerne les limites d'une plaine inondable.

La Politique nationale de l'eau

En matière de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, la mise en place d'une première Politique nationale de l'eau instaure une vision nouvelle de la gouvernance de l'eau. À cet égard, le gouvernement s'engage à élaborer et à mettre en œuvre, d'ici 2004, un plan d'action pour la protection, la restauration et la mise en valeur des rives et du littoral des lacs et cours d'eau, de leurs plaines inondables ainsi que des milieux humides.

Les autorisations du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs

Afin de protéger les milieux hydriques sensibles, en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, un certificat d'autorisation (CA) du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs doit être émis pour tous travaux, constructions, ouvrages ou activités en milieux hydrique (lac et cours d'eau permanent et intermittent) et humide (étang, marais, marécage, tourbière). Toutefois, le Règlement relatif à l'application de la Loi sur la qualité de l'environnement stipule que les travaux, constructions ou ouvrages sur les rives, le littoral d'un cours d'eau ou d'un lac et dans les plaines inondables dont la réalisation est permise aux termes de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables ne nécessitent pas un tel certificat dans la mesure où ils ont fait l'objet d'une autorisation spécifique d'une municipalité en application de ses règlements d'urbanisme. La construction, la reconstruction, l'entretien, la réfection et la réparation d'un ponceau ne nécessitent pas non plus l'obtention d'un certificat d'autorisation.

Certains autres projets, bien que ne faisant pas partie des soustractions réglementaires mentionnées ci-haut, jouissent d'une exclusion administrative et leur réalisation ne requiert pas l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation. Parmi ceux-ci, on trouve l'entretien des cours d'eau municipaux en milieu agricole dans la mesure où la municipalité a fait parvenir un avis préalable au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

Toute autre intervention dont les travaux, constructions ou ouvrages destinés à des fins

d'accès public ou à des fins municipales, industrielles, commerciales ou publiques impliquant des activités de dragage, creusage, remplissage, redressement ou remblayage, requiert un certificat du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (p. ex. un quai, une rampe de mise à l'eau, le redressement d'un cours d'eau, les travaux de drainage en milieu agricole).

De plus, dans un lac ou un cours d'eau à l'intérieur de la limite des hautes eaux printanières, tout programme ou projet de dragage, de creusage, de remplissage, de redressement ou de remblayage à quelque fin que ce soit, sur une distance de 300 mètres et plus ou sur une superficie de 5 000 mètres carrés et plus, est assujéti à la procédure d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement.

Les autorisations de la Société de la faune et des parcs

Il peut exister des habitats fauniques sur les rives ou le littoral d'un cours d'eau ou d'un lac ou dans une plaine inondable. Ainsi en est-il d'une aire de concentration d'oiseaux aquatiques, d'un habitat du poisson, d'un habitat du rat musqué, d'une héronnière, d'une vasière. La Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune précise que nul ne peut, dans un habitat faunique reconnu par règlement, faire une activité susceptible de modifier un élément biologique, physique ou chimique propre à cet habitat. Toutefois, une telle interdiction ne s'applique pas à une activité exclue par le Règlement sur les habitats fauniques, sur les terres du domaine public, à une activité faite conformément aux normes ou aux conditions déterminées dans ce règlement, à une activité requise pour réparer un dommage causé par une catastrophe ou pour prévenir un dommage appréhendé. Pour toute autre intervention, il est nécessaire d'obtenir un certificat d'autorisation en vertu de cette loi pour des activités dans un habitat faunique en milieu hydrique ou riverain. De plus, la Loi sur les pêches prévoit notamment qu'il est interdit d'exploiter des ouvrages ou des entreprises entraînant la détérioration, la destruction ou la perturbation de l'habitat du poisson.

Les pouvoirs municipaux

La politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables

Les pouvoirs municipaux doivent être exercés en respectant les politiques gouvernementales. D'une part, les autorités régionales et locales doivent souscrire à

l'objectif du gouvernement d'assurer une protection minimale et adéquate de tous les lacs et cours d'eau du Québec. D'autre part, il est possible pour celles-ci de régir plus sévèrement les rives, le littoral et les plaines inondables en réponse à des objectifs particuliers.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les MRC et les communautés métropolitaines doivent, à des fins de protection environnementale et de sécurité publique, déterminer des zones de contraintes pour les rives et le littoral de tous les lacs et cours d'eau ainsi que pour les plaines inondables. Elles doivent aussi établir, dans le document complémentaire du schéma, les règles minimales que devront considérer les municipalités locales dans leurs plan et règlements d'urbanisme. De fait, les municipalités locales devront intégrer, dans leurs dispositions réglementaires, des règles au moins aussi contraignantes que celles inscrites dans le [document complémentaire](#) du schéma. À titre d'exemple, l'intégrité des talus surplombant un tronçon de cours d'eau traversant une région naturelle ou un milieu urbain pourrait être protégée afin d'en conserver la beauté naturelle. Un contrôle plus intense devra cependant composer avec l'existence de zones où certaines activités sont déjà régies par le gouvernement, comme les terres du domaine public, selon le Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public.

Le contrôle municipal consiste à régir ou à prohiber les usages du sol, les constructions, les ouvrages, les opérations cadastrales compte tenu de la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac ou 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 de tous les lacs et cours d'eau ou des plaines inondables. La réglementation des plaines inondables peut aussi soumettre l'occupation du territoire à des contraintes sévères pour des raisons de sécurité publique. Pour l'application des règles mentionnées, la réglementation d'urbanisme de la municipalité peut diviser le territoire de la municipalité, établir des catégories d'usages, de constructions ou d'ouvrages à prohiber ou à régir et décréter des prohibitions ou des règles qui varient selon les parties de territoire, les catégories ou toute combinaison de ces critères de sélection.

Les plans de gestion

En 1996, la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables a été modifiée afin d'inclure un mécanisme de planification globale pour répondre à des situations particulières compte tenu de la qualité du milieu ou de son degré

« d'artificialisation ». Le plan de gestion et les mesures particulières de protection et de mise en valeur qui sont approuvés pour les rives, le littoral et les plaines inondables ont pour effet d'adapter et, dans certains cas, de remplacer, dans la mesure qu'il y est précisée, les mesures prévues par la politique gouvernementale pour les plans d'eau et les cours d'eau visés. Toutefois, il est entendu que le plan de gestion doit présenter une amélioration de la situation générale de l'environnement sur le territoire d'application.

Les autorités régionales peuvent ainsi élaborer des plans de gestion visant les abords d'un lac, d'un cours d'eau, d'une rivière, d'un marais, d'un marécage, d'une tourbière, etc. Pour être effectives, les interventions et les mesures de réhabilitation et de protection envisagées dans le plan de gestion doivent être intégrées au schéma d'aménagement et de développement dans le cadre d'une modification ou de sa révision.

Des restrictions d'intérêt public

Les exigences imposées aux propriétaires riverains ne les visent pas en tant que propriétaire. Elles constituent plutôt des restrictions dictées par l'intérêt public, qui se rattachent à l'usage qu'ils peuvent faire de leur propriété. Le fait que les riverains détiennent des titres de propriété n'introduit aucune restriction à l'application des exigences imposées. De plus, toute diminution de valeur qu'elles pourraient causer n'équivaut pas à une expropriation et n'entraîne aucune indemnité.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) , (LRQ, c. A-19.1), articles 5, premier alinéa (4^o) et deuxième alinéa (1^o); 53.13; 113, deuxième alinéa (16^o) et cinquième alinéa; 115, deuxième alinéa (4^o) et troisième alinéa; 165.2.
- [Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune](#), (LRQ, c. C-61.1), article 128.6 et suivants (activités dans un habitat faunique).
- [Code municipal du Québec](#), (LRQ., c. C-27.1), article 555.2, 556
- [Loi sur les cités et villes](#), (LRQ., c. C-19), article 413 (32^o, 33^o).
- Loi sur les pêches, (LRC., 1985, c. F-14), article 35 (1).
- [Loi sur la qualité de l'environnement](#), (LRQ, c. Q-2), articles 22 (certificat d'autorisation); 31.1 et 31.5.
- Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, décret 103-

96 , G.O.Q. , 24 janvier 1996.

- Règlement relatif à l'application de la Loi sur la qualité de l'environnement, RRQ, c.Q-2, r.1.001.
 - Règlement sur les habitats fauniques, RRQ, c.C-61.1, r. 0.1.5.
 - [Règlement sur l'évaluation et l'examen des impacts sur l'environnement](#), RRQ, cQ-2, r. 9.
 - [Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public](#), RRQ, c.F-4.1, r. 1.001.1
 - [Règlement sur le domaine hydrique de l'État](#), (RRQ, cR-13), r. 2.
-

Dernière mise à jour : 15/03/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Coûts et dommages des catastrophes naturelles

À chaque année, bien que l'ampleur des dégâts puisse varier, des inondations, des glissements de terrain et des phénomènes d'érosion résultent de l'action de l'eau, des glaces et des vents. Occasionnellement, des tragédies plus graves surviennent, comme les pluies diluviennes au Saguenay en juillet 1996. Aucune région du Québec ne peut prétendre que l'un ou l'autre de ces problèmes, mineurs ou majeurs, n'affectera pas une partie de son territoire un jour.

Les dommages et préjudices causés par ces catastrophes naturelles représentent des coûts importants. Pour la société en général, l'addition de ces coûts, d'un sinistre à l'autre et au fil des années, peut accaparer une partie importante des deniers publics. Ainsi, de 1990 à 2002, en excluant les coûts reliés aux pluies diluviennes de 1996 (134,1 M\$) et de la tempête du verglas en 1998 (359,8 M\$), c'est 78,9 M\$ qui ont été versés en indemnités aux sinistrés et aux municipalités, dont 31 M\$ à la suite d'inondations et 5,3 M\$ pour des mouvements de sol. Les travaux de stabilisation de berges et de cours d'eau effectués par le ministère de l'Environnement ont coûté un peu plus de 42 M\$ dans le seul cas des pluies diluviennes. De plus, les coûts de santé reliés aux catastrophes naturelles, à la mise en place de mesures d'urgence et au versement de compensations aux sinistrés, peuvent représenter des sommes considérables.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Règlementation](#) / Règlement sur les dérogations mineures

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement sur les dérogations mineures

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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.

Utilité

Le règlement sur les dérogations mineures constitue une 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 d'urbanisme. 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. 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, aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

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 sont 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;
- 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 doit adresser une demande au fonctionnaire désigné à l'émission 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 quatre 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 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 où 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 conféré 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.

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;

Décision du conseil et imposition de conditions

Enfin, la décision du conseil est rendue par résolution dont une copie doit être transmise au requérant. La résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, selon les compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation. En réalité, les conditions peuvent être de tout genre en autant 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 l'impact 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 lisiers, incorporation du lisier au 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 à cet article sont remplies et si, en outre, est remplie, au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat, toute condition ayant été prévue, 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 à 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.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (L.R.Q., c. 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](#) (L.Q., 2001, c. 35), articles 38 et 39.
 - Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles (2003, G.O. 2, n° 25A, p. 2829A)
 - Ministère des Affaires municipales, [Les Dérogations mineures](#), comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 4, 1991.
 - Ministère des Affaires municipales, [Les Dérogations mineures, démarche d'évaluation des demandes](#), comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 5, 1993.
 - Ministère des Affaires municipales, *Les Dérogations mineures aux règlements d'urbanisme*, collection « Aménagement et urbanisme », 1986.
-

Dernière mise à jour : 13/01/2005



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Acteurs et processus](#) / Comité consultatif d'urbanisme

Aménagement et gestion du territoire

Le comité consultatif d'urbanisme

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est un organisme mandaté par le conseil municipal pour donner des avis sur les demandes qui lui sont soumises en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Utilité

Le CCU est un groupe de travail composé d'au moins un membre du conseil municipal et de résidents choisis par ce dernier pour guider, orienter et soutenir son action en matière d'urbanisme.

Les recommandations et les avis du CCU permettent au conseil municipal de profiter de la contribution d'élus et de citoyens, lesquels peuvent faire valoir leur expérience de vie dans la municipalité et leurs préoccupations particulières pour l'aménagement de leur territoire. La mise sur pied d'un CCU permet donc de rapprocher le citoyen des questions d'urbanisme.

Dans certains cas, les élus et les citoyens peuvent en plus fournir une expertise spécifique ou refléter les intérêts de certains groupes socio-économiques concernés par le développement commercial, la protection de l'environnement, la conservation du patrimoine, etc.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 146 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et dans certaines chartes.

Le CCU doit être constitué par un règlement adopté par le conseil municipal. Le contenu de ce règlement doit, au minimum, porter sur le nombre de membres, la durée de leur mandat et les responsabilités du comité.

Composition

Un CCU est composé d'au moins un membre du conseil et du nombre de membres qu'il détermine, choisis parmi les résidents du territoire de la municipalité.

Bien que la loi n'établisse aucun autre critère légal pour guider le conseil quant à la nomination des membres du CCU, il serait sans doute contestable, autant sur le plan politique que sur les plans éthique et juridique, qu'un CCU puisse éventuellement n'être composé que d'élus.

La charte de la Ville de Québec est la seule à prévoir le nombre de membres devant

faire partie d'un CCU constitué en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Celui-ci doit être constitué d'une majorité de membres résidants dans l'arrondissement qui ne sont pas membres du conseil de la ville. Le nombre de membres du comité ne doit pas être inférieur à six ni supérieur à huit. Le quorum du comité ne peut être inférieur à la majorité des membres.

Tâches

Le conseil municipal peut attribuer à ce comité des pouvoirs d'étude et de recommandation en matière d'urbanisme, de zonage, de lotissement et de construction.

Par exemple, nombreuses sont les municipalités qui associent judicieusement leur CCU à l'évaluation du bien fondé d'amender ou non le plan et les règlements d'urbanisme et, notamment, le règlement de zonage.

Bien que le CCU soit fondamentalement un organisme à caractère consultatif et non décisionnel, il joue néanmoins un rôle indéniable dans la mission de planification et d'administration du territoire municipal. En effet, au cours des dernières années, le rôle du CCU est devenu extrêmement important pour ce qui est de la planification et de l'administration du territoire municipal, particulièrement depuis que le législateur a établi comme condition essentielle à l'approbation :

- d'une dérogation mineure (1985),
- d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) (1987),
- d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (1989),
- d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel ou d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2002).

que le conseil municipal ait obtenu un avis préalable de son CCU pour exercer son pouvoir décisionnel.

Mentionnons que, lorsque la municipalité dispose d'un CCU créé en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c'est lui qui remplit le rôle de « comité consultatif » que doit constituer une municipalité pour attribuer un statut à [des monuments historiques ou](#)

[à des sites du patrimoine](#) et consulter les propriétaires concernés. Il s'agit des seules dispositions législatives qui attribuent au CCU un rôle formel en matière de consultation de la population. Le CCU n'a pas la responsabilité de tenir, à la place du conseil, les séances de consultation publique prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

En vertu de sa charte, la Ville de Québec est la seule à pouvoir, par règlement, créer une commission sous le nom de « Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) ». Dans les parties de territoire de la ville où elle a compétence, la commission peut contrôler l'apparence architecturale et la symétrie des constructions. à cette fin et malgré tout règlement de construction, aucun permis ne peut être délivré pour la construction, la réparation, la transformation ou la démolition sans l'approbation préalable de la commission. La CUCQ est décisionnelle et doit motiver un refus d'approbation. Le conseil de la ville peut, par règlement, soustraire des catégories de travaux à la compétence de la commission.

Enfin, la charte de la Ville de Montréal prévoit que le comité consultatif d'urbanisme de chaque arrondissement exerce les pouvoirs relatifs au [comité de démolition](#). Le CCU tient des séances publiques à cette fin.

Fonctionnement

Le règlement constituant le CCU peut lui permettre d'établir ses propres règles de régie interne et prévoir que le mandat des membres dure au plus deux ans et qu'il est renouvelable.

à cet égard, le CCU pourra s'inspirer des règles qui régissent la conduite du conseil municipal pour définir, entre autres, la fréquence de ses réunions, le mode de convocation de ses séances, le quorum requis pour la tenue d'une séance, les modalités encadrant le vote des membres, le vote prépondérant du président ainsi que la tenue des procès-verbaux.

Les membres et les officiers du comité sont nommés par résolution du conseil de la municipalité.

Le conseil peut également adjoindre au comité les personnes, notamment l'urbaniste, dont les services peuvent lui être nécessaires pour remplir ses fonctions. Bien que la loi n'empêche pas la possibilité de nommer des employés municipaux pour siéger au comité, des raisons d'objectivité et de neutralité militent clairement en faveur de leur exclusion de la fonction de membre d'un CCU. Si les membres du CCU ont droit de vote, les personnes ressources ne l'ont pas.

Le conseil peut voter et mettre à la disposition du comité les sommes d'argent dont il a besoin pour l'accomplissement de ses fonctions. Il peut également attribuer aux membres du comité, qu'ils soient élus ou non élus, un « jeton de présence » et rembourser les dépenses occasionnées par l'exercice de leurs fonctions.

Afin de dépolitiser le traitement des dossiers, dans la plupart des municipalités un requérant peut présenter sa demande aux membres du comité, mais les décisions se prennent et l'analyse se fait à huis clos, en s'appuyant sur des recommandations anonymes. De plus, comme les recommandations du CCU ne constituent pas le seul avis que le conseil peut prendre en compte lors de sa prise de décisions, la tenue publique de telles discussions pourraient induire la population en erreur quant à la décision du conseil.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ., c.A-19.1) article 146 à 148 (CCU), 145.7 (dérogations mineures), 145.12 (pan d'aménagement d'ensemble - PAE), 145.19 (plan d'implantation et d'intégration architecturale - PIIA), 145.34 (usage conditionnel) et 145.38 (projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - PPCMOI).
- [Code municipal du Québec](#) (LRQ, c.C-27.1), article 82.1
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ, c. C-19), article 70.0.1.
- [Charte de la Ville de Québec](#) (LRQ., c-C-11.5) annexe C articles 119 (CCU) et 123 (commission d'urbanisme et de conservation de Québec).
- [Charte de la Ville de Montréal](#) (LRQ., c-C-11.4) annexe C article 169.
- Saint-Amour, Jean-Pierre; *Le comité consultatif d'urbanisme et la loi, l'éthique et la responsabilité*, le texte d'origine a été publié dans la Revue québécoise d'urbanisme de décembre 1998, p. 3-8.

- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, Comité consultatif d'urbanisme : [Son rôle, ses tâches, Comité consultatif d'urbanisme](#), feuillet n° 1, octobre 1990.
- Ministère des Affaires municipales, Comité consultatif d'urbanisme : [Sa formation, son fonctionnement, Comité consultatif d'urbanisme](#), feuillet n° 2, octobre 1990.
- Ministère des Affaires municipales, Comité consultatif d'urbanisme : [Quelques conditions pour mettre en valeur son action](#), Comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 3, octobre 1991.
- Ministère des Affaires municipales, Comité consultatif d'urbanisme : [Les dérogations mineures](#), Comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 4, octobre 1991.
- Ministère des Affaires municipales, Comité consultatif d'urbanisme : [Les dérogations mineures, démarche d'évaluation des demandes](#), feuillet n° 5, mars 1993.
- Ministère des Affaires municipales, Comité consultatif d'urbanisme : [Le règlement de zonage et le contrôle des usages](#), Comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 6, mars 1993.
- Ministère des Affaires municipales, Comité consultatif d'urbanisme : [Modification au règlement de zonage, démarche d'évaluation des demandes](#), Comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 7, mars 1993.
- Ministère des Affaires municipales, Comité consultatif d'urbanisme : [Le traitement des usages et constructions dérogatoires aux règlements d'urbanisme](#), feuillet n° 8, juin 1998.
- Ministère des Affaires municipales, *Le comité consultatif d'urbanisme*, collection Aménagement et urbanisme, 1989.

Dernière mise à jour : 26/01/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / Acteurs et processus

Aménagement et gestion du territoire

Acteurs et processus



Qu'il s'agisse des élus municipaux ou des citoyens, de l'urbaniste ou des divers comités consultatifs d'urbanisme, tous ces acteurs participent, selon leur rôle, à la prise de décision en urbanisme et en aménagement du territoire. Voici une présentation de ces acteurs et de divers processus qui les concernent.

Gouvernance

- [Conseil municipal et conseil d'arrondissement](#)
- [Communauté métropolitaine](#)
- [MRC](#)
- [Conférence régionale des élus](#) Mise à jour législative

Comités et commissions

- [Comité consultatif agricole](#)
- [Comité consultatif d'urbanisme](#)
- [Commission conjointe d'aménagement](#)
- [Conseil de quartier](#)

Participation des citoyens

- [Mécanismes de consultation publique](#)

Prise de décision

- [Démarche de prise de décision en urbanisme](#)

Dernière mise à jour : 13/01/2005



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Acteurs et processus](#) / Conseil municipal et conseil d'arrondissement

Aménagement et gestion du territoire

Le conseil municipal et le conseil d'arrondissement

- [Composition](#)
- [Compétences et responsabilités](#)
- [Fonctionnement](#)
- [Références](#)

Le conseil municipal représente la municipalité et en administre les affaires.

Composition

Le conseil municipal représente la municipalité et en administre les affaires. La municipalité locale est une personne morale de droit public formée des habitants et des contribuables de son territoire. Le Québec regroupe 1 108 municipalités, dont neuf

grandes villes de 100 000 habitants et plus.

Le conseil municipal est composé d'un maire ou d'une mairesse et d'un nombre variable de conseillères et de conseillers élus par les électeurs de la municipalité.

- La majorité des municipalités du Québec ont un conseil composé de sept personnes élues, soit un maire et six conseillers. C'est le cas des municipalités de moins de 20 000 habitants.
- Dans le cas d'une municipalité dont le territoire est divisé en districts électoraux (20 000 habitants et plus), le conseil se compose du maire et d'un conseiller pour chaque district électoral. Le nombre de conseillers varie selon la taille de la municipalité.
- Dans certaines municipalités (les grandes villes), il existe des conseils d'arrondissement composés des conseillers élus dans l'arrondissement. Le **conseil d'arrondissement** est composé d'une présidente ou d'un président d'arrondissement choisi parmi les conseillers de l'arrondissement siégeant au conseil municipal et des conseillers élus dans l'arrondissement.

La durée du mandat d'une personne élue lors d'une élection municipale est de quatre ans et débute lors de son assermentation pour se terminer lors de celle des nouveaux élus.

Compétences et responsabilités

Les municipalités disposent des pouvoirs qui leur sont conférés par les lois de l'Assemblée nationale du Québec. Elles ne peuvent outrepasser ces pouvoirs. Elles ne peuvent non plus les déléguer à d'autres instances, sauf si la loi le leur permet expressément.

L'administration de la municipalité est encadrée par des règles administratives clairement définies dans la loi. Les élus ne peuvent gérer leur municipalité que dans le respect de ces règles contrairement à l'entreprise privée qui peut les fixer à sa convenance, selon les modes de gestion qu'elle juge appropriés.

Les municipalités possèdent des pouvoirs d'intervention dans plusieurs domaines. Le tableau suivant illustre quelques-unes de ces compétences. Depuis le 1^{er} janvier 2002, certaines villes du Québec sont divisées en arrondissements dirigés par des conseils d'arrondissement formés d'élus et disposant de pouvoirs et de compétences propres.

Les compétences et les pouvoirs des conseils municipaux et des conseils d'arrondissement

INSTANCE	COMPÉTENCE
Conseil municipal	Conseil d'arrondissement (s'il y a lieu)
L'aménagement et l'urbanisme Le développement économique Les axes routiers municipaux L'approvisionnement en eau potable Le développement communautaire, les loisirs, la culture Le pouvoir de taxation et l'évaluation foncière La récupération des matières résiduelles La cour municipale Le logement social Les services de police et de pompiers La promotion et l'accueil touristiques La tenue d'élections et de référendums	L'urbanisme Les assemblées publiques de consultation pour des modifications aux règlements d'urbanisme La consultation et l'information de la population La prévention en matière d'incendies L'enlèvement des matières résiduelles Le soutien financier aux organismes de développement économique local, communautaire et social Les parcs et les équipements locaux sportifs, culturels et de loisirs L'organisation des loisirs sportifs et socioculturels La voirie locale La délivrance des permis

Les municipalités peuvent intervenir dans tous ces domaines. Certains de ces pouvoirs sont facultatifs, d'autres sont obligatoires. Parmi ceux-ci, il y a l'obligation pour une municipalité de préparer et d'adopter un budget et de s'assurer que son territoire est assujéti à [un plan et à des règlements d'urbanisme](#) et qu'il est desservi par un corps de police.

À l'exception des conseils d'arrondissement de la Ville de Montréal, un conseil d'arrondissement ne peut emprunter, imposer des taxes ou ester en justice.

Par ailleurs, lorsque la municipalité décide d'exercer un pouvoir et de donner un service à ses citoyens, elle devient responsable du préjudice qu'elle cause si cette fonction est mal assumée. Les pouvoirs sont exercés différemment d'une municipalité à l'autre selon les ressources disponibles, les besoins à satisfaire et les moyens d'action mis en œuvre pour les combler.

Fonctionnement

Les élus réunis en conseil représentent la population et, à ce titre, prennent les décisions sur les orientations et les priorités d'action de la municipalité et en administrent les affaires.

Ils ne peuvent prendre de décision que sous forme de résolution ou de règlement adopté lors d'une assemblée tenue dans les règles. Ainsi, l'assemblée du conseil est le principal lieu d'exercice de la démocratie municipale.

Le quorum du conseil d'une municipalité locale correspond à la majorité de ses membres. Les sessions ordinaires ou générales du conseil ont lieu au moins une fois par mois. Dans les municipalités régies par le Code municipal, elles se tiennent le premier lundi de chaque mois à moins qu'il n'en soit autrement décidé par le conseil. Elles sont publiques. La session du conseil comprend une période au cours de laquelle les personnes présentes peuvent poser des questions aux membres du conseil. Le conseil peut, par règlement, prescrire la durée de cette période, le moment où elle a lieu et la procédure à suivre.

Toute question contestée est décidée par la majorité des membres présents, sauf dans les cas où une disposition de la loi exige un plus grand nombre de voix concordantes.

Individuellement et en dehors des assemblées du conseil, les élus n'ont pas le pouvoir de prendre des décisions au nom de la municipalité ni d'intervenir dans l'administration de cette dernière. En cas de force majeure, seul le maire dispose de ce pouvoir. Il a également droit de surveillance sur l'administration et les employés.

Le conseil remplit les obligations de la municipalité. Il assume ainsi les droits et les

devoirs dévolus par les principales lois et, le cas échéant, par certaines chartes (Loi sur les cités et villes, Code municipal du Québec de même que certaines lois connexes dont la Loi sur la fiscalité municipale et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).

Pour les assister dans l'exercice de leurs responsabilités et pour exécuter les décisions prises par le conseil, les élus peuvent compter sur le fonctionnaire principal de la municipalité (soit le secrétaire-trésorier ou le directeur général) ainsi que sur les autres fonctionnaires municipaux, notamment l'urbaniste qui habituellement est la personne-ressource du [comité consultatif d'urbanisme](#).

Le conseil d'une municipalité peut, par règlement, fixer la [rémunération](#) de son maire et de ses autres membres.

Comités de la municipalité

Le conseil peut nommer des comités, composés d'autant de ses membres qu'il juge convenable, ayant le pouvoir d'examiner et d'étudier une question quelconque. Dans ce cas, les comités rendent compte de leurs travaux par des rapports signés par leur président ou la majorité de leurs membres. Nul rapport de comité n'a d'effet avant d'avoir été adopté par le conseil.

Comité exécutif

Le conseil d'une municipalité régie par la Loi sur les cités et villes peut, par règlement adopté à la majorité des deux tiers des voix, constituer un comité exécutif de trois ou cinq membres, selon que le conseil se compose de 12 à 20 conseillers ou de plus de 20 conseillers.

Normalement, le comité exécutif prépare et soumet au conseil :

1. les projets de règlements;
2. le budget annuel;
3. toute demande pour l'affectation du produit des emprunts ou pour tout autre crédit

requis;

4. toute demande pour virements de fonds ou de crédits déjà votés;
5. tout rapport recommandant l'octroi de franchises et de privilèges;
6. tout rapport concernant l'échange ou la location à long terme d'un immeuble appartenant à la municipalité et, en outre, la location de ses biens meubles ou immeubles lorsque la durée du bail excède un an;
7. tout rapport sur toute autre question que lui soumet le conseil et qui est de la compétence de ce dernier; h) tout plan de classification des fonctions et des traitements qui s'y rattachent.

Toutefois, il peut en être autrement en vertu de la charte d'une [grande ville](#).

Commissions

Le conseil d'une municipalité régie par la Loi sur les cités et villes peut nommer des commissions permanentes ou spéciales, composées d'autant de ses membres qu'il juge nécessaires, pour la surveillance de l'administration des divers départements civiques pour lesquels elles sont respectivement nommées et pour l'administration des affaires qu'il peut leur confier par règlement ou résolution.

Budget

Durant la période allant du 15 novembre au 31 décembre, le conseil d'une municipalité locale doit préparer et adopter le budget de la municipalité pour le prochain exercice financier et y prévoir des revenus au moins égaux aux dépenses qui y figurent.

Au moins quatre semaines avant que le budget ne soit déposé devant le conseil pour adoption, le maire fait un **rapport sur la situation financière** de la municipalité au cours d'une session du conseil. Le maire traite notamment des derniers états financiers, du dernier rapport du vérificateur externe et du dernier programme triennal d'immobilisations. Il traite également des indications préliminaires relatives aux états financiers de l'exercice précédant celui pour lequel le prochain budget sera fait et des orientations générales du prochain budget et du prochain programme triennal d'immobilisations.

Programme triennal d'immobilisations (PTI)

Le conseil d'une municipalité locale doit, au plus tard le 31 décembre de chaque année, adopter le programme des immobilisations de la municipalité pour les trois exercices financiers subséquents.

Le programme doit être divisé en phases annuelles. Il doit détailler, pour la période qui s'y rapporte, l'objet, le montant et le mode de financement des dépenses en immobilisations que prévoit effectuer la municipalité et dont la période de financement excède 12 mois.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ., c.C-27.1) articles 82 à 84 (exercice du pouvoir), 142 (surveillance sur l'administration), 144 et 145 (session endroit), 147 et 155 (quorum), 149 et 491(2) (délibérations), 150 (session période de question), 160 à 164 (décision et droit de vote), 689 (illégalités des actes), 165.1, 961.1 et 1066.1 (délégation de pouvoir), 953.1 (programme des immobilisation), 954 (budget).
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ., c-C-19), articles 52 (surveillance sur l'administration), 70 (commissions), 70.8 (comité exécutif), 73.2, 477.2 et 555.1 (délégation de pouvoir), 318 (session endroit), 319, 322 et 331 (délibérations), 321 et 327 (quorum), 322 (session période de question), 328 et 329 (décision et droit de vote), 350 (exercice du pouvoir), 352 (illégalités des actes), 473 (programme des immobilisation), 474 (budget).
- [Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités](#) (LRQ., c.E-2.2).
- [Loi sur la fiscalité municipale](#) (LRQ., c.F-2.1), article 5 (rôle d'évaluation).
- [Loi sur l'organisation territoriale municipale](#) (LRQ., c.O-9).

- [Loi sur le traitement des élus municipaux](#) (LRQ., c.T-11.001).
 - [Chartes des villes de Gatineau](#) (LRQ.,c.C-11.1), [Lévis](#) (LRQ.,c.C-11.2), [Longueuil](#) (LRQ.,c.C-11.3), [Montréal](#) (LRQ.,c.C-11.4), [Québec](#) (LRQ.,c.C-11.5), Rouyn-Noranda (Décret 1478-2001), Saguenay (Décret 841-2001), Shawinigan (Décret 1012-2001), Sherbrooke (Décret 850-2001), Trois-Rivières (Décret 851-2001), Îles-de-la-Madeleine (Décret 1043-2001), Saint-Jérôme (Décret 1044-2001), Val-D'Or (Décret 1201-2001).
 - Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, [Élections municipales - Nouvelles élues, nouveaux élus, le monde municipal vous accueille!](#) Fiches d'information à l'intention des personnes nouvellement élues aux élections municipales, novembre 2003.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Plan d'urbanisme

Aménagement et gestion du territoire

Le plan d'urbanisme

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

Le plan d'urbanisme est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique d'une municipalité tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire.

Utilité

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification de l'aménagement de son territoire. Il contient les politiques

d'urbanisme arrêtées par le conseil municipal qui guideront sa prise de décision dans le futur.

C'est un outil de gestion qui permet au conseil municipal :

- d'assurer une cohérence entre les choix d'intervention dans les dossiers sectoriels (p. ex. habitation, commerce, transport, protection de l'environnement, loisirs, équipements municipaux) tout en tenant compte des potentiels et des contraintes d'aménagement du milieu naturel et bâti ainsi que des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens et les organismes lors de la consultation publique;
- de définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures tout en considérant les besoins et la situation financière de la municipalité (p. ex. parcs et espaces verts, équipements de loisirs et culturels, infrastructures routières, réseaux cyclables, stationnements, approvisionnement en eau);
- de coordonner les interventions et les investissements des différents services municipaux (p. ex. travaux de voirie, séquences du développement domiciliaire, programme de revitalisation et subventions à la rénovation, acquisition d'immeubles, gestion des déchets). Il en découle une programmation de première importance pour la préparation du programme triennal des immobilisations (PTI) et pour le budget annuel;
- de faire valoir sa vision du développement souhaité auprès des investisseurs, des divers agents de développement publics ou privés et de sensibiliser la population aux enjeux d'aménagement;
- de compléter, en la précisant, la planification du territoire contenue dans le schéma d'aménagement et de développement régional;
- de faire connaître les intentions à la base du contrôle qu'il peut vouloir instaurer au sein des règlements d'urbanisme (p. ex. zonage, lotissement, implantation et intégration architecturale, réglementation des usages dérogatoires, des nuisances, projets particuliers).

Le plan d'urbanisme est un outil décisionnel essentiel à une meilleure gestion du territoire municipal. C'est pourquoi il faut s'assurer que le plan soit axé sur la mise en œuvre de solutions pratiques, qu'il prenne en considération la réalité financière et les moyens de gestion locaux et qu'il soit accompagné de documents qui faciliteront son actualisation (p. ex. fiches projets, monitoring).

Avec un tel outil de prise de décision, le conseil sait où il va. Il a en main un outil donnant une direction commune à de multiples décisions sectorielles (p. ex. habitation, commerce, transport, protection de l'environnement, loisirs). En l'absence d'une telle planification d'ensemble, et à la suite de multiples pressions du milieu, des décisions rapides et improvisées peuvent engendrer des conséquences inattendues.

Ainsi, les promoteurs connaissent la position du conseil. Le plan sécurise les investisseurs. Sans plan, le conseil ne dispose d'aucun document donnant une image adéquate des projets d'urbanisme souhaités. Si les intentions du conseil sont ambiguës, les agents de développement peuvent restreindre leurs interventions.

Arrimé à la gestion financière, le plan permet de s'ajuster rapidement si un projet ne peut se réaliser ou si de nouvelles priorités surgissent.

Enfin, le plan permet de mieux comprendre la logique derrière les moyens réglementaires, les interventions, les mesures fiscales, financières et promotionnelles privilégiées pour faciliter sa mise en œuvre.

Caractéristiques

Dans ce domaine les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 81 à 86 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le plan d'urbanisme doit comprendre :

- les **grandes orientations d'aménagement du territoire** de la municipalité lesquelles indiquent le rôle qu'entend jouer la municipalité en cette matière, son engagement et son niveau d'intervention (p. ex. consolider la vocation commerciale du centre-ville)
- les **grandes affectations du sol** et les **densités de son occupation** qui précisent la vocation à donner aux différentes parties du territoire (p. ex. résidentielle, commerciale, récréative);
- le **tracé projeté et le type des principales voies de circulation** et des réseaux de transport (p. ex. infrastructures routières et de transport en commun,

infrastructures ferroviaires, réseaux cyclables, sentiers pédestres, stationnements).

Le plan d'urbanisme peut également inclure :

- **[les zones à rénover](#), à restaurer ou à protéger** lesquelles permettent, par exemple, d'identifier et de localiser les bâtiments fortement détériorés que l'on désire recycler, les bâtiments anciens à mettre en valeur, les sites naturels ou bâtis reconnus pour leur valeur architecturale ou environnementale
- **la nature, la localisation et le type** des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire (p. ex. parcs, piscine, bibliothèque, équipements municipaux);
- **les coûts** approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan;
- **la nature et l'emplacement projeté** des principaux réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution (p. ex. localisation des sources d'approvisionnement en eau potable, des usines d'épuration et de traitement des eaux usées, des conduites de gaz);
- **la délimitation**, à l'intérieur du territoire municipal, **d'aires d'aménagement** pouvant faire l'objet de [programmes particuliers d'urbanisme](#) (PPU)
- **la délimitation**, à l'intérieur du territoire municipal, **d'aires d'aménagement** pouvant faire l'objet de [plans d'aménagement d'ensemble](#).

Le plan d'urbanisme peut aussi comprendre un programme particulier (PPU) pour une partie du territoire de la municipalité.

Enfin, le plan d'urbanisme n'a pas d'effet juridique direct sur la population et, de ce fait, les dispositions du plan ne peuvent à elles seules servir de justification pour refuser la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement. Pour justifier un tel refus, les intentions qui y sont exprimées doivent être mises en application dans les [règlements d'urbanisme](#).

Les politiques que le plan d'urbanisme vise à mettre en place engagent la municipalité pour les prochaines années et auront une incidence sur son développement. Il est donc essentiel que leur élaboration, modification ou révision prennent le temps requis pour que le conseil municipal puisse décider en connaissance de cause.

Par souci de légitimité et d'efficacité, les politiques d'urbanisme doivent s'appuyer sur une appréciation de l'état actuel de la situation en matière d'urbanisme, sur une implication de tous les intervenants concernés par le processus de développement de la municipalité et, enfin, sur la volonté municipale d'agir pour le bien commun de la population.

De plus, comme le plan d'urbanisme doit respecter le contenu du schéma d'aménagement et de développement de la MRC ou de la communauté métropolitaine, la municipalité doit donc consulter les autorités intéressées au cours de son élaboration, de sa modification ou de sa révision.

Enfin, rappelons que, une fois le schéma d'aménagement et de développement ratifié, le conseil de la MRC peut, par résolution, obliger une municipalité à inclure dans son plan d'urbanisme un ou plusieurs éléments du contenu facultatif d'un plan d'urbanisme ou du contenu d'un programme particulier d'urbanisme (PPU). Dans ce cas et le plus tôt possible après son adoption, le secrétaire trésorier transmet à la municipalité une copie certifiée conforme de la résolution adoptée par la MRC.

Document complémentaire et concordance

Les chartes des villes de Longueuil, de Montréal et de Québec prévoient que le plan d'urbanisme de la ville doit (peut dans le cas de la Ville de Québec) 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).

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

En conséquence, les conseils d'arrondissement doivent prévoir, dans leur règlement, des dispositions au moins aussi contraignantes que les conditions établies dans le

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), (LRQ, c. A.-19.1), articles 81 à 86; 88 à 106 (élaboration et adoption du plan); 109 à 110.10 (modification du plan).
- [Charte de la Ville de Longueuil](#) (LRQ., c.C-11.3) article 58.1;
- [Charte de la Ville de Montréal](#) (LRQ., c.C-11.4) article 88;
- [Charte de la Ville de Québec](#) (LRQ., c.C-11.5) article 72.2;
- Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, [Les grandes tendances en matière de conception des plans d'urbanisme](#), 2003.
- Ministère des Affaires municipales, *Le village et les abords du village*, collection « Aménagement et urbanisme », Publications du Québec, 1991.
- Ministère des Affaires municipales, *L'habitation*, collection « Aménagement et urbanisme », Publications du Québec, 1992.
- Ministère des Affaires municipales, *Les réseaux d'aqueduc et d'égouts*, collection « Aménagement et urbanisme », Publications du Québec, 1991.
- Ministère des Affaires municipales, *Les réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution*, collection « Aménagement et urbanisme », 1991
- Ministère des Affaires municipales, *Les équipements communautaires*, collection « Aménagement et urbanisme », les Publications du Québec, 1991.
- Ministère des Affaires municipales, *L'aménagement des terrains en pente*, collection « Aménagement et urbanisme », les Publications du Québec, 1993.
- Ministère des Affaires municipales, *Les coûts dans le processus d'élaboration du schéma et du plan d'urbanisme*, collection « Aménagement et urbanisme », 1986.

Sites d'intérêt

- [Le plan d'urbanisme de Montréal](#)
- [Le plan directeur d'aménagement et de développement de Québec](#)

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Grandes affectations du territoire

Aménagement et gestion du territoire

Les grandes affectations du territoire

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

En ce qui concerne l'aménagement et l'urbanisme, une affectation est l'attribution à un territoire, ou à une partie de celui-ci, d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation déterminée.

Utilité

La détermination des grandes affectations du territoire (dans le schéma d'aménagement et de développement) et de celles du sol (dans le plan d'urbanisme) indique formellement de quelles façons la MRC, la communauté métropolitaine ou la

municipalité entend utiliser les parties de son territoire.

De cette manière, elle répond aux besoins de la collectivité, notamment en matière d'espaces résidentiels, commerciaux, industriels, récréatifs, agricoles et forestiers ainsi que de conservation.

La détermination des grandes affectations permet également d'agencer les utilisations du territoire.

Liées aux grandes orientations d'aménagement et à l'énoncé de la vision stratégique du développement culturel, économique, environnemental et social, les grandes affectations forment la base sur laquelle reposent les autres éléments de contenu (p. ex. emplacement des équipements et infrastructures, identification des sites d'intérêt). En effet, ces éléments doivent être cohérents avec les grandes affectations du territoire. Ces dernières permettent de juger du bien-fondé de l'emplacement d'un équipement ou d'une infrastructure projeté. Elles peuvent, en outre, réserver à certaines fins (agricoles, industrielles, de conservation, forestières, etc.) des parties de territoire de la MRC ou de la communauté métropolitaine et de la municipalité.

Par exemple, afin d'assurer la rentabilisation des investissements consentis par une planification structurée du développement commercial et par une optimisation des répercussions de ce développement sur la structure commerciale d'ensemble et sur l'organisation urbaine, une MRC pourrait déterminer que le « commerce de détail d'une superficie de tant de mètres carrés » est un type d'activité ou d'usage autorisé uniquement dans certaines affectations, notamment dans l'affectation « pôle multifonctionnel ».

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 5, paragraphe 2 et à l'article 83, paragraphe 2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'identification des grandes affectations du territoire (schéma) ou du sol (plan d'urbanisme) constitue un élément de contenu obligatoire.

Les grandes affectations sont les premières actions concrètes d'aménagement. Elles reflètent les consensus établis sur ce sujet.

Elles constituent aussi un des principaux éléments d'un schéma d'aménagement et de développement auquel les municipalités locales doivent se référer pour élaborer ou modifier leurs plans et leurs règlements d'urbanisme. Le plan et le [règlement de zonage](#) doivent traduire les grandes affectations du territoire par la désignation des grandes affectations du sol (dans le plan d'urbanisme) et la délimitation de zones où certaines constructions et certains usages seront autorisés ou prohibés (à l'intérieur du règlement de zonage).

Dans un schéma d'aménagement et de développement, une affectation est qualifiée de grande parce que le territoire qu'elle couvre peut indistinctement recouper ou inclure celui de plusieurs municipalités locales faisant partie de la MRC ou de la communauté métropolitaine.

Une grande affectation a, par ailleurs, un caractère englobant. Elle groupe une variété d'activités particulières qui, selon les critères choisis, font partie d'un même ensemble. Elle ne saurait donc être exclusive à une seule activité particulière.

Une grande affectation doit tracer un portrait de la vocation actuelle d'un territoire ou encore celle vers laquelle on désire tendre dans le futur. Elle est établie à partir des potentiels et des contraintes du milieu.

La terminologie utilisée doit être explicite quant aux intentions recherchées. La dénomination d'une affectation devrait être intimement liée à la fin poursuivie par le choix de cette affectation. Pour une partie de territoire où l'on veut privilégier l'exploitation forestière, l'affectation pourrait, par exemple, être « forestière ». Si, à l'égard d'une autre partie de territoire, on désire privilégier les activités récréatives en forêt (chasse, pêche, villégiature, etc.), l'affectation pourrait être « récréative ».

Par ailleurs, la terminologie utilisée doit indiquer une vocation plutôt que référer à des noms d'équipement ou de territoire, tel un parc provincial, une réserve écologique ou à un mode de gestion (zone d'exploitation contrôlée).

Il importe donc que la MRC, la communauté métropolitaine ou la municipalité procède à un examen attentif de ses intentions quant à l'affectation de son territoire. La manière de définir les grandes affectations doit faire l'objet d'un choix éclairé.

Les affectations du sol (plan d'urbanisme) sont généralement plus précises que les affectations du territoire (schéma). Elles peuvent également constituer des éléments facultatifs du schéma d'aménagement et de développement à l'intérieur d'un [périmètre d'urbanisation](#) lorsque certaines d'entre elles présentent un intérêt particulier pour la MRC ou la communauté métropolitaine (parc industriel régional, site d'intérêt historique, pôle multifonctionnel, etc.).

La délimitation des grandes affectations a plus spécifiquement trait à la confection d'une carte (plan d'affectation du territoire, plan d'affectation du sol). Chaque affectation doit s'y trouver et la cartographie qui en découle doit couvrir la totalité du territoire. En fait, le plan d'affectation du territoire ou du sol illustre la répartition spatiale du territoire d'une MRC, d'une communauté métropolitaine ou d'une municipalité entre les diverses affectations du territoire qui ont fait l'objet d'un choix lors du processus d'élaboration du schéma d'aménagement et de développement ou du plan d'urbanisme. Habituellement, une liste des activités compatibles vient compléter la définition d'une affectation (communément appelée « grille de compatibilité des usages »).

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ, c. A-19.1), articles 5 (2^o) (schéma), 83 (2^o) (plan d'urbanisme).
 - Ministère des Affaires municipales, *Les Composantes du schéma d'aménagement : les grandes affectations du territoire*, collection « Aménagement et urbanisme », 1986.
 - Ministère des Affaires municipales, *Les Composantes du plan d'urbanisme : les grandes affectations du sol et les densités de son occupation*, collection « Aménagement et urbanisme », 1987.
 - Ministère des Affaires municipales, *Structure, terminologie et cartographie des schémas d'aménagement*, mars 1994.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Règlement de zonage

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement de zonage

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

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

Utilité

Le zonage permet au conseil municipal :

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

Le zonage constitue un des principaux moyens – utilisés pour :

- développer le territoire de façon ordonnée au moyen du contrôle de l'usage du sol;
- tenir compte de la vocation naturelle des territoires ou de leurs caractéristiques physiques;
- garantir la valeur et la rentabilité des investissements déjà effectués en concentrant le développement dans les secteurs où sont situés les services ou les équipements municipaux;
- faire valoir l'intérêt public des multiples projets de développement individuels en tenant compte de la capacité financière de la municipalité et des répercussions des investissements sur le fardeau fiscal des contribuables;
- minimiser les inconvénients de voisinage, de protéger l'intimité des gens, d'assurer la sécurité et la santé publiques et le bien-être général en protégeant les citoyens de nuisances ou d'usages jugés incompatibles dans un voisinage immédiat assurant ainsi la jouissance de leur droit de propriété;
- protéger les caractéristiques d'un milieu significatif contre toute insertion disparate; de contrôler la qualité des bâtiments, des enseignes et de l'aménagement paysager.

Caractéristiques

Les pouvoirs habilitant en cette matière se trouvent à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le zonage est simple à mettre en pratique : il fixe des normes qui s'appliquent uniformément par zones, par secteurs de zones ou à l'ensemble du territoire. Par contre, d'autres règlements permettent une certaine flexibilité. Il s'agit des règlements

sur les [plans d'implantation et d'intégration architecturale](#) (PIIA), sur les [usages conditionnels](#), sur les [projets particuliers](#) ou sur les [dérogations mineures](#). Ceux-ci confèrent un pouvoir discrétionnaire qui admet un certain degré de latitude dans la décision.

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

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

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

Dispositions normatives

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

- [La classification des usages et des constructions](#), leur groupement et leur répartition par zones selon qu'ils sont autorisés ou prohibés.

Le règlement de zonage prévoit des usages qui sont permis et d'autres qui sont prohibés. En plus, il peut évoquer de façon générale, par un renvoi au règlement

sur les [usages conditionnels](#), que certains usages peuvent être permis dans telle ou telle zone, et ce, à certaines conditions.

- **Le [contingentement](#) d'usages similaires ou identiques** permet de prévoir, par zone, le nombre maximal d'endroits destinés à des usages identiques ou similaires 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 de tels usages (cela ne s'adresse pas aux activités agricoles dans une zone agricole telle que définie par la loi).
- **Les usages permis dans toute partie d'une construction** permettent notamment d'interdire les logements au sous-sol.
- Lorsque **[l'exploitation](#) d'une entreprise** est autorisée dans une résidence, le règlement permet de prescrire **le nombre maximal de personnes habitant ailleurs** que dans une résidence qui peuvent travailler dans celle-ci en raison de l'exploitation de l'entreprise.
- **L'aménagement d'un logement supplémentaire à un logement principal ([logement intergénérationnel](#))**.
- **La [densité](#) d'occupation du sol , la superficie totale de plancher** d'un bâtiment par rapport à la superficie totale du lot, **la proportion du terrain** qui peut être occupée par une construction ou un usage.
- **Les constructions et les usages dérogatoires protégés par les [droits acquis](#)** permettent d'établir des catégories de constructions et d'usages dérogatoires protégés par des droits acquis et de formuler des règles qui varient selon les catégories.
- **Les dimensions, le volume, la symétrie, [l'architecture](#), l'apparence et les matériaux de revêtement des constructions.**
- **L'emplacement et l'implantation des maisons mobiles et des roulottes.**
- **Les marges de recul** (ex.: avant, arrière ou latérale); **[l'éloignement](#) entre les constructions et les usages différents**; l'aménagement et l'utilisation de cet espace.
- **L'aménagement des terrains**, incluant l'emplacement, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murets, des haies, des arbustes et des arbres; l'excavation du sol, la plantation et l'abattage d'arbres (en zone urbaine) et tous les travaux de

déblai ou de remblai.

- La [plantation ou l'abattage d'arbres](#) afin d'assurer la protection du couvert forestier et de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée.
- **L'accès pour les véhicules au terrain, le nombre de places de stationnement requis**, les espaces pour le chargement ou le déchargement des véhicules; l'établissement d'un [fonds d'investissement](#) pour l'achat ou l'aménagement d'immeubles servant au stationnement.
- [L'affichage](#) : les matériaux, les dimensions, les normes d'implantation et d'entretien de toute affiche, enseigne ou panneau-réclame déjà érigé ou qui le sera à l'avenir.
- Les [contraintes naturelles](#) et les [contraintes anthropiques](#). Par exemple, la protection des rives, du littoral et des plaines inondables; la réglementation ou la prohibition des usages, constructions et ouvrages 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, à proximité d'immeubles ou d'activités humaines qui pourraient entraîner des contraintes majeures (nuisances ou risques).

Plan de zonage et grilles de spécification

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

Des grilles de spécifications accompagnent généralement le règlement pour en faciliter la compréhension. Il s'agit de tableaux où sont regroupées de façon schématique les exigences applicables par zone quant aux normes d'usage et d'implantation. Toutefois, ces exigences ne peuvent en aucun cas remplacer les dispositions du règlement. En cas de contradiction avec le texte même du règlement, c'est le texte qui prévaut.

Finalement, les exigences contenues dans une telle grille doivent être autorisées par une disposition du règlement tout comme le contenu du règlement qui doit être conforme à la disposition législative qui en autorise l'adoption.

Zonage parcellaire et zonage différé

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

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

Inapplicabilité du règlement de zonage

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

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

Par exemple, le règlement de zonage ne doit pas :

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

développement.

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

La municipalité peut également prohiber un usage licite sur l'ensemble de son territoire lorsqu'une loi le prévoit (p. ex., salles de jeux électroniques, entreposage et étalage pour des fins de vente à l'extérieur; entreposage de produits toxiques si le règlement est approuvé par le ministère de l'Environnement).

En effet, en vertu de la Loi sur les cités et villes et du Code municipal du Québec, toute municipalité peut, entre autres, réglementer, autoriser moyennant l'obtention d'un permis et prohiber les jeux de boules (pin ball machines), de billard, de pronostics (pool), de trou-madame, de quilles ou de bagatelle, les salles de tir, les jeux électroniques ou les salles de jeux électroniques.

En vertu de la Loi sur les cités et villes, une municipalité peut prohiber les maisons de chambres et les maisons de pension et déterminer, aux fins du règlement, le sens des termes « maisons de chambres » et « maisons de pension » ou les restreindre à certaines zones.

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

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

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

Usages temporaires

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

Consultation publique et approbation référendaire

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

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

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), (LRQ, c. A-19.1), articles 113 et 114.
- [Code municipal du Québec](#), (LRQ, c. C-27.1), articles 494 et 627 (maisons de chambres) et 544 (décences et bonnes mœurs, jeux électroniques).
- [Loi sur les cités et villes](#), (LRQ, c. C-19), articles 413 (8) (maisons de chambre), 460 (commerces et industries).
- Saint-Amour, Jean-Pierre et Marc-André LeChasseur, *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée*, Les Éditions Yvon Blais.
- 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

- [Guide d'information sur les règlements d'urbanisme des arrondissements de l'ancienne Ville de Montréal](#)
 - [Plan de zonage de la Ville de Bromont](#)
 - [Grilles de spécifications de la Ville de Bromont](#)
-

Dernière mise à jour : 11/03/2005



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Règlementation](#) / Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

Aménagement et gestion du territoire

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

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

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

Utilité

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

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

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

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

Cette approche élargit aussi les pouvoirs accordés en vertu de la Loi sur les biens culturels (LBC) permettant de fixer des conditions à l'émission d'un permis relatif à un bâtiment historique ou dans une zone d'intérêt.

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

Caractéristiques

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

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

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

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

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

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

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

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

- la conception architecturale (les murs extérieurs, les revêtements, les toitures, la fenestration, les éléments en sailli et les ornements, les devantures, les façades commerciales, les auvents, l'emplacement et la visibilité des équipements de service, la hauteur, la volumétrie, les enseignes, les couleurs, les panneaux d'affichage extérieur du menu, etc.); l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments aux bâtiments voisins, à la trame urbaine, aux espaces publics ou au milieu naturel;
- l'aménagement paysager (l'aménagement des cours, les cafés-terrasses, les clôtures et murs d'enceinte, les bâtiments accessoires);
- la prise en compte des perspectives visuelles remarquables; l'atténuation des conséquences visuelles négatives (entreposage, déchets, appareils mécaniques, stationnement);
- la circulation des véhicules, l'accès aux espaces de stationnement; le rapport sécuritaire et harmonieux entre les circulations des piétons et celle des véhicules;
- l'aménagement du site (l'implantation des bâtiments, le traitement des sols et l'écoulement des eaux, le lotissement); la protection des caractéristiques naturelles sur le site et de la végétation urbaine;
- l'affichage et l'éclairage.

L'expérience démontre qu'il est approprié notamment :

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

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

Conditions préalables

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

être remplies :

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

Règlement général

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

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

Un objectif relatif à l'implantation ou à l'intégration architecturale doit exprimer le but recherché (p. ex. les rénovations aux bâtiments existants et la construction de nouveaux devront contribuer au maintien du caractère architectural existant du quartier). Un critère doit permettre d'évaluer et d'interpréter l'atteinte d'un objectif (p. ex. la forme et l'implantation des nouvelles constructions et des agrandissements : la hauteur, la forme et le volume des toits doivent être semblables à ceux de bâtiments avoisinants).

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

Le règlement peut établir des règles différentes selon les zones, les catégories de

constructions, de terrains ou de travaux ou toute combinaison de zones et de catégories. La municipalité peut donc viser l'application de la technique :

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

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

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

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

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

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

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

Consultation publique

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

Approbation d'un PIIA

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

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

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

catégories de projets est donc très importante, tout comme le recours à une procédure rigoureuse d'évaluation.

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

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

Conditions d'occupation et d'entretien des bâtiments

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

Références

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

Sites d'intérêt

- [Guide du paysage, un outil pour l'application d'une charte du paysage : Conseil du paysage québécois](#)
-

Dernière mise à jour : 13/01/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Règlement sur les permis et les certificats en urbanisme

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement sur les permis et les certificats en urbanisme

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

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.

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. L'émission 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 l'émission 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'identification des [permis et des certificats](#) obligatoires.
- La désignation du fonctionnaire responsable de l'émission des permis et des certificats.

Ce fonctionnaire est généralement l'inspecteur municipal des bâtiments. Celui-ci possède le pouvoir de délivrer les permis et les certificats et de recommander auprès du conseil toute requête de [sanction](#) contre les contrevenants à la réglementation d'urbanisme.

Aussi, après vérification des documents décrivant le projet, le fonctionnaire municipal responsable de son émission peut refuser d'émettre le permis ou le certificat requis si le demandeur ne respecte pas les exigences du règlement ou ne fournit pas les documents nécessaires.

Une municipalité doit assumer toutes les responsabilités à l'égard des actes

posés par leurs préposés dans l'exercice de leurs fonctions.

- Les pouvoirs et les tâches du fonctionnaire désigné.

Par exemple, la municipalité peut déterminer la démarche d'application des règlements d'urbanisme, notamment autoriser le fonctionnaire désigné à visiter et à examiner, à certaines heures, l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment afin de constater que les règlements y sont appliqués. Elle peut également arrêter la démarche à suivre en cas de contravention aux règlements.

L'inspecteur municipal des bâtiments peut exercer une surveillance en effectuant quelques visites sur le chantier pour vérifier que les travaux sont réalisés conformément aux plans et aux documents qui lui ont été soumis.

- Les tarifs d'honoraires exigibles pour l'émission des permis et des certificats, ou d'une catégorie d'entre eux, établis selon le type de construction ou d'usage projeté.

Pendant la réalisation du projet, le permis doit être affiché bien en vue sur le chantier.

- Les obligations et les responsabilités du requérant permettant de faciliter l'étude du projet par le fonctionnaire désigné, par exemple les plans et les documents qui doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande de permis et de certificats : le dossier doit être complet.

Dans le cas d'une demande de permis pour la construction d'un bâtiment résidentiel, la municipalité peut exiger, par exemple, la présentation d'un plan d'implantation et d'un plan de cadastre de même que les 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.

Délais d'émission du permis ou du certificat et délais de réalisation des travaux

Si le projet répond aux conditions fixées, le permis de construction est généralement émis 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 .

Conditions relatives à l'émission 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 de zonage et de construction en vigueur.

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.

Elle ne peut non plus exiger, pour délivrer un permis de construction, que la demande d'un requérant satisfasse les conditions qui doivent être vérifiées lors de l'émission du permis de lotissement. De même, elle ne peut 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. La municipalité ne peut davantage exiger une servitude de passage ou encore une attestation ou une autorisation en regard d'un domaine qui ne relève pas de sa compétence (p. ex. exiger le permis d'accès délivré par le MTQ préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement).

Enfin, une municipalité peut émettre un permis de construction à un locataire qui en fait la demande à condition que le propriétaire soit d'accord. Rappelons que la jurisprudence reconnaît le droit qu'a une municipalité d'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).

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

Dans le cas d'un projet de construction d'une maison unifamiliale neuve, la demande de permis doit de plus indiquer si la maison est destinée à l'usage personnel du demandeur ou à celui de sa famille. Elle doit être accompagnée d'une [déclaration](#) attestant, selon le

cas :

- que les travaux de construction seront exécutés par un entrepreneur titulaire d'une licence appropriée délivrée en vertu de la Loi sur le bâtiment et indiquant le numéro de cette licence ainsi que sa date d'expiration;
- que le demandeur est un constructeur-proprétaire et énonçant le motif pour lequel il n'est pas tenu d'être titulaire d'une licence en vertu de la Loi sur le bâtiment.

En vertu du Règlement sur les renseignements relatifs à la réalisation de travaux requérant un permis de construction (décret 149-2002) publié dans la Gazette officielle du 6 mars 2002 et en vigueur depuis le 1^{er} avril 2002, 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.

Zone agricole

Il faut noter qu'une municipalité, une MRC ou une communauté 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 (CPTA), 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 à l'article 100.1.

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 CPTA](#).

Immeuble privé destiné à être utilisé comme résidence pour personnes âgées

Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, le fonctionnaire désigné à l'émission 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, à la Régie régionale de la santé et des services sociaux (RRSSS) 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](#).

Attestation ou permis émis par le gouvernement

Une personne qui a l'intention de construire ou d'utiliser un terrain ou un bâtiment dans la municipalité doit également, dans certains cas, obtenir une attestation ou un permis du gouvernement.

Par exemple, afin de protéger les milieux hydriques sensibles, un certificat d'autorisation (CA) du ministre de l'Environnement doit être émis, en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, pour tous **travaux, constructions, ouvrages ou activités en milieux hydriques** (lacs et cours d'eau permanents et intermittents) et humides (étangs, marais, marécages, tourbières). Toutefois, le règlement relatif à l'application de la Loi sur la qualité de l'environnement stipule que les travaux, constructions ou ouvrages exécutés sur les rives, le littoral d'un cours d'eau ou d'un lac et dans les plaines inondables, et dont la réalisation est permise aux termes de la Politique de [protection des rives](#), du littoral et des plaines inondables, ne nécessitent pas un tel certificat dans la mesure où ils ont fait l'objet d'une autorisation particulière d'une municipalité en application de ses règlements d'urbanisme. La construction, la reconstruction, l'entretien, la réfection et la réparation d'un ponceau ne nécessitent pas non plus de certificat d'autorisation.

De même, toute personne qui exploite un **établissement d'hébergement touristique** doit détenir une attestation de classification de cet établissement. La classification s'effectue selon les [catégories d'établissements d'hébergement touristique](#) prévues par la loi qui les régit.

Pareillement, 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 des Transports du Québec. Lorsque le ministre autorise la construction d'un accès, il en détermine l'emplacement et les exigences de construction.

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](#) (LRQ, c. A-19.1), articles 119 à 122, 116, 118 et 118.1, 145.15, 145.16, 145.21 et 145.22.
- [Loi sur le bâtiment](#) (LRQ., c. 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 les renseignements relatifs à la réalisation de travaux requérant un permis de construction](#) (RRQ., c. A-19.1, r.0.0.1.).
- [Code municipal](#) (LRQ, c. C-27.1), articles 437.3 (recours et décisions en matière d'activités ou d'usages), 494 (maison de chambres), 496 et suivants (démolition).
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ, c. C-19), articles 348.1 (recours et décisions en matière d'activités ou d'usages), 412.1 et suivants (démolition), 460 (maison de chambres).
- [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#) (LRQ., c. P-41.1), articles 32 et 32.1, 31, 31.1, 40, 101 à 105.
- [Loi sur la voirie](#) (LRQ, c. 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](#) (LRQ, c. Q-2), articles 22 (certificat d'autorisation); 31.1 et 31.5.
- [Loi sur les établissements d'hébergement touristique](#) (LRQ., c. E-14.2).

- [Règlement sur les établissements d'hébergement touristique](#) (RRQ., c. E-15.1, r.0.1.décret 747-91.
- [Charte de la Ville de Québec](#) (LRQ., c.11.5), annexe C, articles 89, 90 et 131.

Sites d'intérêt

- [Le permis de construction – Municipalité de Saint-Apollinaire](#)
 - [Le règlement de permis et de certificat de la Ville de Bromont](#)
-

Dernière mise à jour : 13/01/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

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	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
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		

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
d'obtention du certificat

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#) / Recours et sanctions en cas de contravention aux règlements d'urbanisme

Aménagement et gestion du territoire

Les recours et les sanctions en cas de contravention aux règlements d'urbanisme

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Le régime particulier des sanctions et des recours prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'ajoute à ceux déjà existants en matière de recours civil. Ce régime complète les mesures à caractère pénal dont peut se prévaloir une municipalité pour sévir à l'encontre des personnes qui contreviendraient à la réglementation en vigueur.

Utilité

Lorsque le conseil municipal s'engage politiquement, en adoptant ou en modifiant les règles du jeu en matière d'urbanisme, il importe de préciser les obligations et les responsabilités de chacun afin d'assurer le respect de la réglementation en vigueur.

Le but poursuivi par l'application des règlements d'urbanisme peut être de dissuader un contrevenant. Il pourrait aussi servir à corriger une situation entraînant des inconvénients à certaines personnes ou compromettant des objectifs définis dans l'intérêt de la collectivité.

Les recours et sanctions donnent la possibilité au conseil municipal d'indiquer aux résidents que le respect des règlements est essentiel pour en assurer la crédibilité. Ils permettent à l'inspecteur municipal d'asseoir son autorité et lui facilitent ainsi l'application des règlements.

Par conséquent, l'adoption d'un règlement ne peut être considérée comme une simple incitation du conseil municipal envers ses contribuables à tenir compte de certaines règles. Avant d'adopter une réglementation imposant des conditions et des restrictions, le conseil devrait évaluer l'à-propos des normes retenues à l'égard des objectifs poursuivis, sa capacité administrative à les gérer et sa volonté politique d'engager et de soutenir des officiers et des employés compétents en la matière. Même si une municipalité n'est pas, strictement obligée de faire respecter sa réglementation, il y va de sa crédibilité.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), à l'article 369 de la Loi sur les cités et villes et à l'article 455 du Code municipal du Québec.

La responsabilité de l'application des règlements comprend une [démarche générale](#) et une identification précise des responsabilités de chacun.

Pour assurer le respect de sa réglementation d'urbanisme, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit notamment la possibilité pour la municipalité de recourir à la Cour supérieure pour obtenir une ordonnance obligeant le contrevenant à corriger la situation. Il existe trois requêtes possibles : la requête en cessation, la requête en annulation et la requête en démolition.

Il s'agit de recours statutaires prévus par la loi. C'est pourquoi le conseil municipal n'a pas à prévoir explicitement une telle procédure judiciaire dans ses règlements d'urbanisme.

Une poursuite pénale pour une infraction à un règlement d'urbanisme peut être intentée également devant la cour municipale s'il en existe une qui a compétence sur le territoire, sinon elle sera intentée devant la Cour du Québec dans le district duquel la pénalité a été encourue.

Dans ce cas, le conseil municipal doit le prévoir dans chacun des règlements pour lesquels il veut utiliser ce recours pénal. À défaut d'adopter de telles dispositions réglementaires, aucune sanction pénale n'est applicable. Dans le cas des amendes en matière d'abattage d'arbres, la sanction pénale est prévue par l'article 233.1 de la LAU.

Requêtes auprès de la Cour supérieure

Requête en cessation : Cette requête permet de faire cesser une utilisation du sol ou une construction incompatible avec :

- un règlement de zonage;
- un règlement de lotissement;
- un règlement de construction;
- un règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction (article 116 LAU);
- un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux et avec une telle entente;
- un règlement ou une résolution de contrôle intérimaire;
- un règlement de la MRC sur 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 résolution accordant une dérogation mineure et prévoyant toute condition pour atténuer l'impact de la dérogation;
- un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé;
- une résolution accordant une demande d'autorisation d'usage conditionnel;
- une résolution accordant une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- une entente entre la municipalité et le demandeur d'un permis ou d'un certificat en vue de la construction, de la transformation ou de l'agrandissement d'un bâtiment destiné à l'élevage porcin en vertu des articles 165.4.18 et 165.4.19 de la LAU;
- une résolution énumérant les conditions auxquelles le conseil entend assujettir la délivrance d'un permis ou d'un certificat en vue de la construction, de la transformation ou de l'agrandissement d'un bâtiment destiné à l'élevage porcin en vertu des articles 165.4.9 ou 165.4.17 de la LAU.

On peut également obtenir la cessation :

- d'une intervention gouvernementale faite à l'encontre des objectifs d'un schéma d'aménagement en vigueur ou des dispositions d'un règlement de contrôle intérimaire d'une MRC;
- d'une utilisation du sol ou d'une construction entreprise à l'encontre des opérations interdites à compter de la date de publication d'un projet de décret de zone d'intervention spéciale (ZIS);
- d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions d'un plan de réhabilitation d'un terrain approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2).

Ce recours est sans contredit l'un des plus utilisés en droit municipal.

La Cour supérieure peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à la résolution, à l'entente, au règlement ou au plan d'implantation et d'intégration architecturale ou pour rendre conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement applicable ou aux dispositions du règlement de contrôle intérimaire applicable l'intervention gouvernementale ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Elle peut aussi ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation d'un terrain approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Requête en annulation : Cette requête permet d'annuler un lotissement, une opération cadastrale ou le morcellement d'un lot fait par aliénation effectué à l'encontre :

- d'un règlement de lotissement;
- d'une résolution accordant une dérogation mineure et prévoyant toute condition pour atténuer l'impact de la dérogation;
- d'un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux et à l'encontre d'une telle entente;
- d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé;
- d'une résolution accordant une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- d'un plan de réhabilitation d'un terrain approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2).

Il peut y avoir également annulation dans le cas de :

- une opération cadastrale ou le morcellement d'un lot fait par aliénation entrepris à l'encontre des opérations interdites à compter de la date de publication d'un projet de décret de zone d'intervention spéciale (ZIS).

Une telle requête ne s'applique pas à l'égard d'un lotissement, d'une opération cadastrale ou d'un morcellement dont les effets ont été confirmés par l'immatriculation des immeubles faite dans le cadre de la rénovation ou de la révision cadastrale dont a fait l'objet le territoire concerné par l'application d'un plan de rénovation préparé en vertu du chapitre II de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois ou d'un plan dressé après le 30 septembre 1985 en vertu de la Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux.

Requête en démolition : Cette requête permet de faire ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition d'une construction lorsque celle-ci 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.

Personnes intéressées : Une requête peut provenir du procureur général, de la MRC, de la municipalité ou de tout intéressé.

L'expression « tout intéressé » vise les personnes qui peuvent démontrer un intérêt suffisant et particulier en regard des inconvénients qu'ils peuvent subir pour un usage non conforme ou une construction illégale (p. ex. les personnes de la même zone ou d'une zone contiguë définie au règlement de zonage).

Enfin, la Cour supérieure peut, sur requête du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, rendre les ordonnances visées à l'article 227 lorsque l'utilisation du sol ou une construction est incompatible avec une disposition d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction portant sur la protection des rives, du littoral ou des plaines inondables.

Requête relative à l'occupation et à l'entretien des bâtiments : Dans le cas où un propriétaire d'un bâtiment omet d'effectuer les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien requis en vertu du règlement municipal établissant les normes et prescrivant les mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments, la Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité, autoriser celle-ci à effectuer les travaux et à en réclamer le coût au propriétaire.

Décisions de la Cour supérieure : Une requête est instruite et jugée d'urgence par la Cour supérieure.

Dans le cas d'une requête en démolition, et lorsqu'il y a « urgence exceptionnelle », le tribunal peut autoriser la MRC ou la municipalité à exécuter les travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou à procéder à la démolition sur le champ. Dans ce cas, la MRC ou la municipalité peut en réclamer le coût au propriétaire. Le tribunal peut

aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

Créances prioritaires : Lorsqu'une requête conclut à l'exécution de travaux ou à la démolition, le tribunal peut, à défaut par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble d'y procéder dans le délai imparti, autoriser la MRC ou la municipalité à y procéder aux frais du propriétaire.

Le coût des travaux de démolition, de réparation, d'altération, de construction ou de remise en état d'un terrain encouru par une MRC ou une municipalité lors de l'exercice des pouvoirs visés à l'article 232 de la LAU constitue une [créance prioritaire sur 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. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble.

Il en est de même pour les coûts des travaux effectués par une municipalité pour rendre un bâtiment conforme aux normes et mesures prévues dans son règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments à la suite d'une décision de la Cour supérieure.

Recours de type pénal auprès de la cour municipale

Le recours de type pénal permet au conseil d'imposer des amendes pour toute infraction à ses règlements.

Sauf dans le cas où la peine applicable est prévue dans une loi, le conseil peut, par règlement, prescrire une amende maximale de 1 000 \$ pour une personne physique ou de 2 000 \$ pour une personne morale pour une première infraction et, s'il y a récidive, une amende maximale de 2 000 \$ pour une personne physique ou de 4 000 \$ pour une personne morale.

Lorsque dans les règlements adoptés une amende est imposée pour chaque jour que dure une infraction, celle-ci ne peut être recouvrée que pour le premier jour, à moins qu'un avis spécial, verbal ou écrit, ait été donné au contrevenant. Si cet avis est donné, l'amende peut aussi être recouvrée pour tous les jours suivants que dure l'infraction.

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.

Lorsqu'une municipalité intente une poursuite pénale devant une cour autre qu'une cour municipale, les amendes imposées pour la sanction d'une infraction à une disposition du présent code ou des règlements municipaux appartiennent à cette municipalité.

Une poursuite pénale peut être intentée par une personne majeure, en son nom particulier ou par la corporation, dans l'année de la date de la perpétration de l'infraction.

Certaines lois ou chartes prévoient des [pouvoirs particuliers](#) en matière de recours pénal.

Injonction

Une injonction est une ordonnance de la Cour supérieure enjoignant, sous peines de pénalités qui peuvent être très élevées, à une personne de ne pas faire ou de cesser de faire, ou, dans les cas qui le permettent, d'accomplir un acte ou une opération déterminés.

Il n'est pas nécessaire que la municipalité entreprenne d'abord des procédures pénales

avant de demander l'émission d'une injonction.

Outre l'injonction qu'elle peut demander par action, avec ou sans autres conclusions, une partie peut, au début ou au cours d'une instance, obtenir une injonction interlocutoire. L'injonction interlocutoire peut être accordée lorsque celui qui la demande paraît y avoir droit et qu'elle est jugée nécessaire pour empêcher que ne lui soit causé un préjudice sérieux ou irréparable ou que ne soit créé un état de fait ou de droit de nature à rendre le jugement final inefficace.

Dans les cas d'urgence, un juge peut toutefois y faire droit provisoirement, même avant qu'elle n'ait été signifiée. Toutefois, une injonction provisoire ne peut en aucun cas, sauf consentement des parties, excéder 10 jours.

Dans le cas d'une violation à des règlements municipaux, une injonction interlocutoire permet à une municipalité d'intervenir rapidement pour faire suspendre des travaux. Toutefois, elle doit démontrer qu'un préjudice sérieux ou irréparable est subi (conditions prescrites par l'article 752 du Code de procédure civile pour avoir droit à l'injonction interlocutoire).

Par exemple, on pourrait présumer que c'est le cas lorsqu'un contrevenant altère un paysage en abattant les arbres sans tenir compte des restrictions imposées afin d'assurer la protection du couvert forestier et de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée.

Toute personne nommée ou désignée dans une ordonnance d'injonction, qui la transgresse ou refuse d'y obéir de même que toute personne non désignée qui y contrevient sciemment se rendent coupables d'outrage au tribunal et peuvent être condamnées à une amende n'excédant pas 50 000 \$, avec ou sans emprisonnement pour une durée d'au plus un an, et ce, sans préjudice à tous recours en dommages et intérêts. Ces pénalités peuvent être infligées de nouveau jusqu'à ce que le contrevenant se soit conformé à l'injonction. Ce qui fait dire à certains que : « le recours à l'injonction peut parfois apparaître ici comme un moyen détourné pour augmenter l'amende prévue pour une infraction réglementaire ».

Règles particulières

- **Interdiction d'accès aux lieux** : Le conseil d'une municipalité locale peut, pour une période maximale de 90 jours, interdire l'accès à tout immeuble ou partie d'immeuble accessible au public où est exercé une activité ou un usage sans permis, certificat ou autre autorisation requis par la municipalité lorsque l'exercice de cette activité ou de cet usage est susceptible de mettre en danger la vie ou la santé des personnes ou de causer un dommage sérieux ou irréparable aux biens. La décision du conseil doit être motivée et accompagnée d'une copie de tout rapport, constat d'infraction et autre document sur lesquels elle est fondée. Elle est notifiée à la personne en défaut, au propriétaire ou à l'exploitant de l'immeuble. Elle prend effet à la date à laquelle elle est notifiée au propriétaire ou à l'exploitant.
- Le conseil lève l'interdiction d'accès aux lieux avant l'expiration de la période fixée lorsque le permis, le certificat ou l'autorisation requis est accordé par la municipalité ou lorsque, à son avis, un changement d'activité ou d'usage fait en sorte que celui-ci n'est plus requis. Il notifie sa décision aux intéressés.
- **Pouvoir suspensif** : Une personne chargée de l'application de la charte ou des règlements de la Ville de Québec peut, dans l'exercice de ses fonctions, ordonner la suspension des travaux ou la fermeture d'un édifice ou bâtiment ou la cessation d'une activité si elle constate une infraction qui menace la santé ou la sécurité publique.
- Salubrité des immeubles et des lieux publics : Lorsqu'un immeuble est dans un état sévère d'insalubrité ou est détérioré au point de devenir inhabitable ou irréparable et qu'il constitue une menace pour la santé ou la sécurité des personnes, la Loi sur la qualité de l'environnement confère le droit à une municipalité de déposer une requête devant la Cour supérieure pour faire ordonner la cessation de la nuisance ou de la cause d'insalubrité ou empêcher qu'elle ne se répète, à défaut de quoi la municipalité pourra le faire aux frais du propriétaire ou de l'occupant.

Références

- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), articles 145.41, 227, 227.1, 228 à 233.1.
- Code de procédure civile du Québec (L.R.Q., C-25), articles 547 (exécution provisoire), 751 et suivants (injonction).
- Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., C-25-1).
- Règlement sur la forme des constats d'infraction (R.R.Q., c-25.1 r. 0.1.1).

- [Code municipal du Québec](#) (L.R.Q., c. C-27.1), articles 437.3 (recours et décisions en matière d'activités ou d'usages), 455 (pénalités attachées aux règlements), 492 (droit de visite de l'inspecteur), 493 (bien culturel), 496 (démolition d'immeuble), 1108 et 1110.
 - [Loi sur les cités et villes](#) (L.R.Q., c. C-19), articles 348.1 (recours et décisions en matière d'activités ou d'usages), 369 (pénalités attachées aux règlements), 411 (droit de visite de l'inspecteur), 412.2 (démolition d'immeuble), 412 (5) (bien culturel), 348.1 (recours et décisions en matière d'activités ou d'usages), 575 et suivants.
 - [Code civil du Québec](#) (1991 c. 64), article 2651.
 - [Loi sur la qualité de l'environnement](#) (L.R.Q., c. Q-2), article 81.
 - [Charte de la Ville de Québec](#) (L.R.Q., C-11.5), annexe C articles 108 et 131.
 - [Charte de la Ville de Montréal](#) (L.R.Q., C-11.4), annexe C article 49.
 - Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, Recours et sanctions en cas de contravention aux règlements d'urbanisme, fiche technique, 1988.
 - Saint-Amour Jean-Pierre et Marc-André LeChasseur, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée, Les éditions Yvon Blais inc., Titre III, Sanctions et recours.
-

Dernière mise à jour : 15/03/2005



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#)

Aménagement et gestion du territoire

Outils d'intervention



Les outils d'intervention permettent de soutenir directement la construction, l'entretien ou l'administration d'équipements, d'infrastructures ou de services publics ou encore d'encourager les propriétaires à construire, à rénover et à aménager leurs terrains ou leurs bâtiments. Les outils d'intervention servent à l'aménagement du territoire ou au développement économique, social et culturel.

Fourniture de services

- [Voirie municipale](#) Mise à jour législative
- [Approvisionnement en eau potable et traitement des eaux usées](#)
- [Transport collectif](#)

- [Équipements et services à caractère culturel, récréatif et social](#)
- [Parcs régionaux](#)
- [Ententes intermunicipales](#)

Interventions dans le domaine immobilier

- [Habitation et rénovation urbaine](#)Mise à jour législative
- [Commerce](#)
- [Industrie](#)
- [Remembrement parcellaire](#)

Recours et sanctions

- [Recours et sanctions en cas de contravention aux règlements d'urbanisme](#)Mise à jour législative

Dernière mise à jour : 18/02/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#) / Voirie municipale

Aménagement et gestion du territoire

La voirie municipale

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

En vertu de ses pouvoirs, une municipalité peut construire, gérer et entretenir des chemins municipaux, des ponts, des routes, des rues, des ruelles, des trottoirs et d'autres infrastructures du même type.

Utilité

Le recours à ces pouvoirs permet à la municipalité :

- d'influencer directement le développement du territoire en déterminant les secteurs qui seront construits ou non et en déterminant ceux où l'on accepte l'ouverture de nouvelles rues publiques ou privées (p. ex. quartiers résidentiels, parcs industriels, centres de ski locaux, lieux d'enfouissement sanitaire, zones de villégiature);
- d'assurer la meilleure qualité de service possible pour le transit intra et intermunicipal;
- d'intervenir directement sur la qualité et le type d'infrastructures. Les aspects de sécurité tels la hauteur des trottoirs ou des murs de séparation sur la voie publique, les aspects d'apparence, la qualité du drainage, le type et la quantité de matériaux sont autant d'éléments sur lesquels l'intervention de la municipalité est non seulement possible, mais souhaitable;
- de jouer un rôle de premier plan quant au financement en contribuant, sans intermédiaire, aux dépenses et en participant aux programmes d'aide gouvernementale aux municipalités (p. ex. aide à la réfection des ponts et autres constructions nécessaires à l'établissement de voies). Il lui est également possible de déterminer à l'avance, par règlement, les conditions financières que devront rencontrer les promoteurs intéressés à développer des secteurs de la municipalité;
- de fixer à l'avance les règles relatives à la gestion et à l'entretien de ces diverses infrastructures (p. ex. en définissant les conditions pour la prise en charge des chemins privés par la municipalité). Il faut noter qu'il n'est pas obligatoire pour une municipalité d'entretenir un chemin à l'année : il peut y avoir des périodes pendant lesquelles un chemin est entretenu ou pas.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent principalement dans le Code municipal du Québec et la Loi sur les cités et villes de même que dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1. La voirie publique

Une municipalité a le pouvoir de planifier les transports terrestres, de fixer des règles et des normes et de contrôler la circulation et les autres activités sur les voies de

circulation (p. ex. prescrire la manière dont les rues et les ruelles, publiques ou privées, doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur; prohiber toute opération cadastrale relative aux rues et à leur emplacement ne concordant pas avec les normes du règlement de lotissement).

Elle peut procéder également à l'ouverture, à la construction, à l'élargissement, au changement, au détournement, à la division, à l'entretien (été comme hiver), à la fermeture, à l'abolition ou à la démolition de tous chemins, constructions et ponts municipaux.

Le réseau local (rues, routes rurales) relève de la responsabilité de la municipalité et a pour objet de répondre à des besoins de nature essentiellement locale. La vocation première du réseau local est de donner accès à la propriété riveraine, qu'elle soit urbaine ou rurale. Il est principalement caractérisé par une faible circulation de transit.

Outre les rues urbaines, il s'agit surtout des routes reliant entre elles les centres ruraux et celles donnant accès, par exemple, aux parcs industriels, aux aéroports locaux, aux lieux d'enfouissement sanitaire supramunicipaux; celles donnant accès à la population rurale établie sur le territoire en permanence (p. ex. aux résidences, aux exploitations agricoles); celles desservant la population établie uniquement sur une base estivale (p. ex. zones de villégiature, plages, campings privés) ou donnant accès exclusivement aux milieux forestiers et fauniques qui ne sont pas classés dans le réseau d'accès aux ressources.

Le réseau supérieur relève de la responsabilité du ministère des Transports du Québec (MTQ) et a pour vocation de relier les principales concentrations de populations du Québec de même que les équipements et les territoires d'importance nationale et régionale. Il s'agit des autoroutes, des routes nationales, des routes régionales et des routes collectrices.

Le réseau d'accès aux ressources relève principalement du ministère des Ressources naturelles et de la Faune et a pour vocation exclusive de conduire à des zones d'exploitation forestière et minière, à des installations hydro-électriques, à des zones de récréation et de conservation de compétence provinciale (parcs, réserves fauniques) ou encore à des carrières exploitées par le ministère des Transports. Toutefois, lorsqu'une telle route possède également une fonction correspondant à celle du réseau local, elle est considérée comme un chemin à double vocation.

Enfin, toute municipalité peut voir à l'entretien et à la réfection, sur son territoire, de tout ou partie d'un chemin minier conformément à une autorisation obtenue du ministre des Transports. Elle peut également, conformément à une autorisation obtenue du ministre des Ressources naturelles et de la Faune, voir à l'entretien et à la réfection, sur son territoire, de tout ou partie d'un chemin forestier, ou d'un chemin autre qu'un chemin forestier ou minier, construit sur le domaine de l'État. Aux fins d'exercer cette compétence, la municipalité peut conclure avec toute personne une entente portant sur le partage du coût ou de l'exécution des travaux.

Ce sont les municipalités locales qui assument la responsabilité de l'entretien et de l'amélioration de la majorité des ponts et autres constructions situés sur les routes locales, à l'exception des ponts de structure complexe (p. ex. ponts suspendus) dont la liste est établie par décret public dans la *Gazette officielle du Québec*.

La MRC est responsable des chemins, ponts et autres ouvrages situés entre deux municipalités locales, ou partagés par celles-ci, ou qui traversent ou séparent deux municipalités locales ou plus. S'ils appartiennent à plusieurs comtés, le Bureau des délégués en assume la responsabilité.

Tout règlement ou procès-verbal adopté par une municipalité locale pour fermer un chemin servant de sortie, de desserte ou de montée à une municipalité locale voisine ou pour détourner ce chemin à l'endroit de telle sortie, descente ou montée n'est valable qu'après avoir été approuvé par une résolution de la MRC (ou du Bureau des délégués, selon le cas).

Lorsqu'une route est traversée par la limite commune des territoires de deux municipalités locales, de telle façon que la responsabilité de la gestion des parties de la route situées de part et d'autre de la limite doit être assumée par la même municipalité pour que la route soit maintenue en bon état à cet endroit, les municipalités doivent conclure une entente en ce sens conformément à la loi qui régit chacune d'elles.

En matière d'implantation et de gestion des infrastructures publiques, la municipalité possède donc le pouvoir général de décider quand, comment et où quel type d'infrastructures sera implanté. Pour ce faire, la municipalité peut :

- à partir d'une planification générale de ses infrastructures, procéder à l'acquisition de gré à gré ou par expropriation des superficies nécessaires;
- exécuter les travaux en régie, donner des contrats à des entrepreneurs ou faire des ententes avec des promoteurs. Pour tous les cas de travaux confiés à des promoteurs, une entente contractuelle s'avère essentielle pour obtenir le type et la qualité d'infrastructures recherchés, les garanties financières souhaitées et pour définir les échéanciers de réalisation ainsi que la façon d'assumer le surdimensionnement des réseaux d'aqueduc et d'égout souhaité, le tout à partir d'un règlement établissant le cadre de telles ententes;
- engager des fonds municipaux dans ces opérations, puisés à même le budget ou par règlement d'emprunt.

2. La voirie privée

En matière d'implantation et de gestion des infrastructures privées, la municipalité peut :

- permettre ou interdire la construction de rues en certains endroits en utilisant des dispositions du règlement de [lotissement](#);
- déterminer les conditions et les exigences municipales pour la cession des rues privées à la municipalité (p. ex. qualité, apparence, type de matériaux);
- émettre ou refuser des [permis](#) de construction selon que la rue est publique ou privée;
- statuer sur les rues privées selon qu'elle décide
 - de les municipaliser par l'acquisition du fond de terrain et l'adoption d'un règlement conférant le statut de rue publique,
 - de ne pas les reconnaître, auquel cas la municipalité ne contracte aucune obligation à leur égard.

Sur le plan de l'exécution des travaux, le rôle de la municipalité se limite à vérifier la conformité des travaux aux exigences réglementaires. La municipalité ne joue aucun rôle particulier dans le domaine du financement et de l'entretien puisqu'il s'agit d'une propriété privée.

Il va sans dire qu'en matière de gestion et d'entretien des infrastructures privées, la

municipalité a tout avantage à clarifier le statut des rues et à déterminer avec précision une politique à cet égard. Il s'agit d'un des sujets sur lesquels les riverains sollicitent fréquemment le conseil municipal et qui peut occasionner des dépenses appréciables lorsque la municipalité décide de les acquérir.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (L.R.Q., c. A-19.1), articles 115 (1.0.1^o, 2^o), 116 (4^o), 145.21 à 145.30.
- [Code municipal du Québec](#) (L.R.Q., c. C-27.1), articles 567, 631 (7) et (8), 711.20 à 711.25, 712 à 772, 795 à 891
- [Loi sur les cités et villes](#) (L.R.Q., c. C-19), articles 415 (1), (3), (4), (5) et (13); 422; 467.15 à 467.20; 604.1 à 604.5.
- [Code de la sécurité routière du Québec](#) (L.R.Q., c. C-24.2).
- [Loi sur la voirie](#) (L.R.Q., c. V-8).
- [Loi sur les terres du domaine de l'État](#) (L.R.Q., c.T-8.1), article 58.1.
- [Loi sur les mines](#) (L.R.Q., c. M-13.1), article 247.1
- [Loi sur les forêts](#) (L.R.Q., c. F-4.1), article 32.1
- Ministère des Transports du Québec, *La voirie locale*, guide d'information, partage des responsabilités entre le gouvernement et les municipalités, 1993.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Le réseau routier*, collection Aménagement et urbanisme, 1991.
- Ministère des Transports du Québec, *Planification des transports et révision des schémas d'aménagement, guide à l'intention des MRC*, 1994.

Dernière mise à jour : 10/03/2005



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Contrôle de la circulation et des autres activités sur les voies de circulation

Aménagement et gestion du territoire

Le contrôle de la circulation et des autres activités sur les voies de circulation

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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.

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 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.

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 et les empêcher de circuler sur les grands boulevards. 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. 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 municipal du Québec, dans la Loi sur les cités et villes et dans le Code de la sécurité routière.

à ces possibilités il faut ajouter les pouvoirs issus de la réforme de l'organisation territoriale et qui a donné naissance à de nouvelles grandes villes possédant certaines particularités. Par exemple, lorsqu'ils existent dans une ville, ce seront les

arrondissements qui exercent les compétences de la Ville en matière de voirie, de signalisation, de contrôle de la circulation et de stationnement. Une fois les rues et les routes désignées, le conseil d'arrondissement exerce la compétence de la Ville en matière de voirie sur le réseau routier. C'est le conseil d'arrondissement qui harmonise les règles de voirie, de signalisation, de contrôle de la circulation et de stationnement sur l'ensemble de son territoire.

Selon que la municipalité est régie par le Code municipal, la Loi sur les cités et villes ou selon certaines dispositions particulières à sa charte, elle peut adopter un règlement sur la circulation et les autres activités dans les rues, sur les trottoirs et sur les places publiques, notamment aux fins suivantes:

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 ou des propriétaires de terrains voisins, selon que le conseil le juge à propos, d'après les plans et selon les conditions qu'il juge convenables. Un règlement décrétant la fermeture d'une ou de plusieurs rues doit toutefois pourvoir à l'indemnité, s'il y a lieu.
- Ouvrir, fermer, orner, améliorer et entretenir, à ses frais, des parcs ou des places publiques.
- Réglementer l'usage des rues, des trottoirs et des places publiques.
- Désigner des zones de sécurité pour les piétons, en prescrire l'usage et le régir.
- Donner des noms aux rues, numéroter les maisons et les terrains le long des chemins.
- 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).
- 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.
- établir, régler 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.

- 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.
- Pourvoir à l'enlèvement de la neige des rues, des trottoirs et des places publiques.
- 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, de télégraphe et d'électricité, abreuvoirs pour chevaux, râteliers 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. Néanmoins, un tel règlement ne s'applique pas à une société d'état comme Hydro-Québec.

Bicyclettes

- Prescrire et réglementer la construction et l'usage de voies pour bicyclettes ou de voies pour les piétons. Obliger tout propriétaire de bicyclette à obtenir un permis. Obliger tout propriétaire de bicycle ou de bicyclette non motorisé à obtenir de la municipalité un permis annuel. Fixer le coût de ce permis.

Circulation des véhicules routiers

- Fixer la vitesse minimale ou maximale des véhicules routiers sur son territoire, laquelle peut être différente selon les endroits, sauf sur les chemins publics dont l'entretien relève du ministère des Transports ou pour lesquels le ministère des Transports a autorisé une réglementation particulière.
- Prohiber, avec ou sans exception, la circulation de tout véhicule routier (p. ex. : véhicules lourds) 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.
- 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.
- 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 Cris.
- Désigner, au moyen d'une signalisation appropriée, une voie pour les véhicules lents.

Véhicules lourds

- Restreindre la circulation des véhicules lourds, soit des véhicules routiers dont la masse nette dépasse 3 000 kg, surtout en ce qui concerne les charges sur un pont, les limites de charges et de dimensions des camions, l'interdiction de circuler en période de dégel; la restriction ou l'interdiction peut être partiellement levée par une signalisation appropriée. Permettre, par exemple, de se rendre à un endroit auquel on ne peut accéder qu'en pénétrant dans la zone de circulation interdite afin d'y prendre ou d'y livrer un bien.

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

- 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.
- Prohiber ou réglementer l'utilisation ou le stationnement de véhicules dans un parc régional.
- 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.
- Localiser les postes d'attente pour les taxis, les autobus et les minibus.

Approbation par le ministre des Transports

Toute résolution, toute ordonnance ou tout règlement pris par une municipalité relativement aux sujets suivants doivent être approuvés par le ministre des Transports pour entrer en vigueur :

- la circulation des véhicules lourds,
- la vitesse,
- la circulation des véhicules transportant des matières dangereuses,
- la circulation des véhicules hors route sur un chemin public,
- l'utilisation des véhicules ailleurs que sur les chemins publics.

Les normes de fabrication et d'installation de la signalisation routière, destinée à être installée sur un chemin public, sont établies par le ministre des Transports et consignées dans un manuel de signalisation routière.

La Politique de circulation des véhicules lourds sur le réseau routier municipal, publiée par le ministère des Transports, établit les critères permettant d'approuver les règlements municipaux. Pour des raisons d'harmonisation et de fluidité du transport, le Ministère exige :

- 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 par le ministère des Transports.

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).

Contraventions aux règlements municipaux relatifs à la circulation, au stationnement et à la sécurité publique

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.

Communautés métropolitaines

Il est à noter que le [document complémentaire](#) au schéma métropolitain d'aménagement et de développement des communautés métropolitaines de Montréal et de Québec peut comprendre des règles minimales dont doivent tenir compte les règlements de circulation des municipalités locales situées sur le territoire de la communauté.

Programmes d'aide aux municipalités

Le ministère des Transports (MTQ) offre divers programmes d'aide aux municipalités dont les objectifs sont, notamment :

- de verser des compensations financières pour l'entretien du réseau local des niveaux 1 et 2,
- de contribuer au financement de projets d'amélioration réalisés par les municipalités sur leur réseau,
- de contribuer à la réalisation de grands travaux de réfection,
- d'amélioration des ponts et autres ouvrages d'art.

Références

- [Code municipal du Québec](#), (LRQ, c. C-27.1), articles 14.16.1 à 14.16, 564 à 568, 627, 631, 631.1 et 749.
- [Loi sur les cités et villes](#), (LRQ, c. C-19), articles 29.19 à 29.22, 412 (14), 413 et

415.

- [Code de la sécurité routière du Québec](#), (LRQ, c. C-24.2), articles 289, 291, 292, 293, 293.1, 295, 328, 329, 626 et 628.
 - [Loi sur les transports](#), (LRQ, c. T-12).
 - [Loi sur la voirie](#), (LRQ, c. V-9), article 23.
 - [Loi sur les véhicules hors route](#), (LRQ., c.V-1.2).
 - [Règlement sur la motoneige](#), (RM) RRQ., c. C-24, r. 21).
 - 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*.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Affichage

Aménagement et gestion du territoire

L'affichage

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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.

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 constitution d'un [site du patrimoine](#) 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. Un [comité consultatif](#), au sens de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ou un comité 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 route 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 ministre des Transports, 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 du Québec.

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](#), (LRQ, c. A-19.1), article 113 (14^o) et cinquième alinéa.
 - [Code de la sécurité routière](#), (LRQ., c. C-24.2), articles 289, 301 et 302.
 - [Loi sur la publicité le long des routes](#) (LRQ., c. P-44), articles 1 et suivants.
 - [Loi interdisant l'affichage publicitaire le long de certaines voies de circulation](#), (LRQ., c. A-7.0001), articles 1 et suivants.
 - [Loi sur les biens culturels](#), (LRQ., c.B-4), articles 84 à 96.
 - 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).
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

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

Aménagement et gestion du territoire

Les règlements d'urbanisme et les droits acquis

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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

Utilité

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

enseignes ou usages devront donc se conformer à cette réglementation.

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

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

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

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

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

Caractéristiques

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

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

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

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, presumant que ceux-ci ont été acquis à des fins d'extraction. La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles limite toutefois ce droit à un hectare dans une zone agricole.
- Par ailleurs, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme accorde, dans certains cas spécifiés aux articles 256.1, 256.2 et 256.3, un [privilège au lotissement](#) à des terrains non cadastrés ne pouvant respecter les normes de superficie ou de dimensions prévues dans un règlement de contrôle intérimaire ou dans un règlement de lotissement.
- Un droit acquis se rattache à l'immeuble et non au propriétaire de cet immeuble. Par conséquent, un immeuble protégé par droits acquis conserve ses droits même s'il est loué ou vendu à un autre propriétaire (le même principe s'applique pour un usage).
- L'existence d'un droit acquis sur un bâtiment ou un usage dérogatoire permet à son propriétaire de continuer à jouir de sa propriété et l'autorise à l'entretenir et à y faire les réparations nécessaires.
- Un propriétaire ne saurait invoquer des droits acquis en matière de [nuisances](#).
- Les municipalités possèdent le pouvoir d'amortir les droits acquis en regard de

l'affichage et des constructions fortifiées. En effet, la loi autorise une municipalité à annuler graduellement des droits acquis en prévoyant la disparition des enseignes non conformes. Il en est de même pour le pouvoir qui lui permet d'exiger la réfection d'une construction fortifiée lorsqu'elle juge, par règlement, qu'une telle fortification n'est pas justifiée en regard de l'usage qui en est fait. Enfin, certaines villes possèdent de par leur charte le pouvoir d'amortir sans indemnité les droits acquis pour certains usages et certaines constructions (p. ex. les établissements à caractère érotique, les antennes, les auvents).

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ, c. A-19.1), articles 113 (18^o) et (19^o) et septième alinéa; 115 (1.1^o); 118 (3^o); 256.1 à 256.3.
- [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#) (LRQ., c. P-41.1), articles 40 et 101 à 105.
- [Charte de la Ville de Montréal](#) (LRQ., c. C-11.4) annexe C, articles 64 (salle de visionnage érotique), 157 (panneaux-réclames), 162 (clôtures).
- [Charte de la Ville de Québec](#) (LRQ., c. C-11.5) annexe C, articles 98 (établissement à caractère érotique), 99 (antennes), 104 (auvents).
- Ministère des Affaires municipales, Comité consultatif d'urbanisme : [Le traitement des usages et constructions dérogatoires aux règlements d'urbanisme](#), feuillet n^o 8, juin 1998.
- Ministère des Affaires municipales, *La Réglementation des droits acquis*, collection « Aménagement et urbanisme », Les Publications du Québec, 1994.
- Ministère des Affaires municipales, *Les Règlements d'urbanisme et les droits acquis*, collection « Aménagement et urbanisme », 1988.

Dernière mise à jour : 26/01/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

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.

Fermer

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.

Fermer

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.

Fermer

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.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Protection de l'environnement](#) / Règlement sur les nuisances et autres sources de pollution et de danger

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement sur les nuisances et autres sources de pollution et de danger

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

Une municipalité peut définir ce qui constitue une nuisance, la faire supprimer et imposer des amendes aux personnes qui les créent ou refusent de les supprimer.

Utilité

Ces pouvoirs permettent au conseil municipal de faire supprimer toute nuisance qui est susceptible d'entraîner de graves inconvénients ou de porter atteinte soit à la santé publique, soit au bien-être d'une partie importante ou de toute la communauté.

En réalité, les règlements sur les nuisances permettent d'édicter des normes de comportement en société et constituent des mesures de protection des intérêts collectifs et de l'ordre public.

Par exemple, afin de contrôler le bruit nuisible au bien-être des citoyens tant en banlieue qu'au centre-ville, le règlement sur les nuisances peut prévoir que le bruit émis par une source quelconque ne doit pas dépasser un certain nombre de décibels entre 23 h et 7 h (thermopompes, pompes à piscine, ventilateurs, climatiseurs, etc.).

Caractéristiques

Dans ce domaine, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 546 du Code municipal du Québec et à l'article 463 de la Loi sur les cités et villes.

Définition

La première caractéristique d'une nuisance est d'entraîner de graves inconvénients ou de porter atteinte soit à la santé publique, soit au bien-être d'une partie ou de toute la collectivité.

Le terme « nuisance » peut englober toute une gamme de situations : odeurs, bruits, poussières, émanations, etc.

Qu'il provienne d'un état de chose, d'un acte illégal ou de l'usage abusif d'un objet ou d'un droit, l'élément nuisible affiche toujours un certain caractère de continuité et est intimement lié à la chose ou à l'acte. Le règlement sur les nuisances doit donc définir comme nuisance des phénomènes sérieux et non éphémères. Par exemple, tout bruit

n'est pas une nuisance. C'est l'abus du bruit, sa fréquence, sa répétition à des heures indues qui en fait une nuisance parce qu'il est de nature à troubler le caractère paisible du voisinage.

Le règlement peut viser à la fois l'existence même d'objets (p. ex. laisser sur un terrain un ou de vieux véhicules automobiles non immatriculés pour l'année courante et hors d'état de fonctionnement) ou [l'usage abusif](#) qui en est fait (p. ex. le haut-parleur et l'amplificateur extérieurs d'une discothèque peuvent devenir une nuisance).

En principe, au sens légal du terme, une nuisance ne peut pas changer de nature suivant le lieu ou suivant la zone où elle est constatée. Ce qui est nuisible, intolérable et prohibé dans une zone doit l'être aussi et pour les mêmes raisons sur tout le territoire municipal. Toutefois, bien qu'on ne puisse pas zoner une nuisance, une municipalité régie par la Loi sur les cités et villes peut, depuis le 19 décembre 2002, prévoir des dispositions variables selon les secteurs de la municipalité. Ce pouvoir était rendu nécessaire à la suite de la réorganisation municipale où des villes de taille souvent importante ont été constituées. Ces nouvelles entités possèdent un territoire plus vaste et, généralement, un tissu urbain plus varié que les anciennes municipalités qu'elles ont remplacées.

Pouvoirs de réglementation

Le conseil municipal peut réglementer pour assurer **la paix, l'ordre, le bon gouvernement, la salubrité et le bien-être général** sur le territoire de la municipalité.

Nuisance

Le conseil municipal peut réglementer notamment pour définir ce qui constitue une nuisance et réglementer pour la faire supprimer ainsi que pour prescrire des amendes aux personnes qui les créent ou qui refusent de les supprimer.

Par exemple, il peut :

- décréter que le fait qu'un propriétaire, locataire ou occupant **d'un lot vacant** ou en partie construit, ou d'un terrain, qui laisse un ou des **véhicules automobiles** fabriqués depuis plus de sept ans, **non immatriculés** pour l'année courante et hors d'état de fonctionnement, qui laisse pousser, sur ce lot ou ce terrain des **branches**, des **broussailles** ou des **mauvaises herbes** ou qui laisse s'accumuler des **ferrailles**, des **déchets**, des **détritus**, des **papiers**, des **bouteilles vides** ou des **substances nauséabondes**, constitue une nuisance.

Le conseil municipal peut prescrire des amendes au propriétaire, au locataire ou à l'occupant qui laisse persister de telles nuisances sur de tels lots ou terrains, ou prendre ou prescrire toute mesure destinée à éliminer ou à empêcher ces nuisances. Tous les frais engagés par la municipalité pour enlever ou faire enlever les nuisances ou pour mettre à exécution toute mesure destinée à éliminer ou à empêcher ces nuisances constituent, contre l'immeuble où étaient situées les nuisances, une créance assimilée à une taxe foncière et sont recouvrables de la même manière.

Dans le contexte de ces dispositions, « véhicule automobile » désigne, au sens du Code de la sécurité routière, un véhicule routier motorisé qui est adapté essentiellement pour le transport d'une personne ou d'un bien.

En ce qui concerne **le bruit**, il n'existe pas, au niveau provincial québécois, de règlement ou de directive établissant des règles contraignantes en matière de bruit (l'aspect bruit est pris en considération par le Règlement sur l'évaluation et l'examen des impacts sur l'environnement). Dans sa politique sur le bruit routier diffusée au printemps 1998, le ministère des Transports du Québec précise les règles sur lesquelles il fondera ses interventions en matière de bruit routier afin d'assurer une meilleure qualité de vie à la population habitant en bordure du réseau routier (assurer un niveau de bruit acceptable de 55 dBA Leq, 24 h).

Par exemple, lorsque les règles à respecter pour les usages sensibles au bruit (résidentiel, institutionnel et récréatif) par rapport aux voies de circulation déterminées comme contraintes majeures (dans le schéma d'aménagement et de développement) deviennent insuffisantes, le ministère des Transports du Québec s'objecte.

Pollution

Le conseil municipal peut réglementer :

- pour pourvoir à la **vidange périodique des fosses septiques** sur son territoire ou sur une partie de celui-ci; pour pourvoir au paiement des dépenses par une compensation, qui peut être différente pour chaque catégorie d'usagers, exigible du propriétaire, du locataire ou de l'occupant de chaque maison, magasin ou autre bâtiment desservi par une fosse septique; pour décréter que, dans tous les cas, la compensation est payable par le propriétaire. Cette compensation est alors rattachée à une taxe foncière sur l'immeuble en question;
- pour décréter 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 les **cendres, eaux sales, immondices, déchets**, détritux, fumier, animaux morts, matières fécales et autres matières malsaines et nuisibles et d'en disposer de la manière que le conseil prescrit.

Salubrité

Le conseil municipal peut :

- en vertu du Code municipal du Québec, régir **la construction des lieux d'aisance et des sous-sols**, et la manière de les égoutter; pour forcer tous les propriétaires ou les occupants de terrains sur lesquels il y a des eaux stagnantes à les égoutter ou à les enlever; contraindre les propriétaires ou les occupants de maisons, magasins ou établissements industriels à **nettoyer et assainir les bâtiments** ainsi que leurs caves, égouts, écuries, étables, porcheries, appentis, latrines et les cours qui dépendent de ces édifices, et ce, aux époques et de la manière que le conseil juge convenables;
- réglementer ou prohiber la **garde d'animaux ou de catégories d'animaux** et limiter le nombre qu'une personne peut garder dans ou sur un immeuble.

Dangers

Le conseil municipal peut réglementer ou défendre **l'emmagasiner ou l'usage de poudre, poix sèche, résine, pétrole, benzine, naphte, gazoline**, térébenthine, fulmicoton, nitroglycérine ainsi que d'autres matières combustibles, explosives,

corrosives, toxiques, radioactives ou autrement dangereuses pour la santé ou la sécurité publique sur son territoire ou dans un rayon de 1 km à l'extérieur de celui-ci. Un règlement adopté en vertu de ces dispositions à l'égard de matières corrosives, toxiques ou radioactives requiert l'approbation du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

Le conseil municipal peut adopter des règlements, entre autres :

- pour obliger le propriétaire d'un logement ou d'un bâtiment non assujetti au chapitre III de la Loi sur le bâtiment à y installer un ou plusieurs des appareils ou équipements suivants : un détecteur de fumée, un détecteur de chaleur, un système d'alarme, un gicleur automatique, un extincteur, un boyau d'incendie, un autre appareil ou équipement destiné à avertir en cas d'incendie ou à éteindre ou combattre le feu, un appareil ou équipement de sauvetage en cas d'incendie, etc.;
- pour réglementer l'installation et le fonctionnement des systèmes d'alarme, exiger un permis à cette fin et fixer les conditions d'obtention du permis;
- pour interdire la construction ou l'installation de cheminées, d'âtres, de foyers, de poêles, de tuyaux de poêle, de fours, de chaudières et d'autres appareils dont l'utilisation peut être dangereuse et pour en ordonner l'enlèvement.

Épandages

Sous réserve de la Loi sur les pesticides et de la Loi sur la qualité de l'environnement, la municipalité peut, avec le consentement du propriétaire d'un immeuble, procéder à des travaux d'épandage de pesticides sur l'immeuble.

Par ailleurs, le conseil peut, par règlement, interdire l'épandage de déjections animales, de boues ou de résidus provenant d'une fabrique de pâtes et papiers durant un certains nombre de jours. Ces jours, jusqu'à concurrence de 12, doivent être compris entre le 31 mai et le 1er octobre, de façon que l'interdiction ne s'applique pas 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 prévoir des nombres maximaux de jours supérieurs aux 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.

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](#).

Loi sur la qualité de l'environnement

La Loi sur la qualité de l'environnement prévoit déjà de nombreux mécanismes de protection de l'environnement et de la qualité de vie. Ainsi, nul ne doit émettre, déposer, dégager ou rejeter, ni permettre l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet dans l'environnement d'un contaminant au-delà de la quantité ou de la concentration prévue par règlement gouvernemental (p. ex. le Règlement sur la qualité de l'atmosphère précise les normes de qualité de l'atmosphère à être respectées par certaines immeubles nouveaux et existants).

Par conséquent, les pouvoirs des municipalités en ces matières sont limités et l'article 124 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) prévoit que les règlements adoptés en vertu de cette loi prévalent sur tout règlement municipal portant sur le même objet à moins que le règlement ne soit approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

Enfin, la LQE autorise toute municipalité à faire effectuer une enquête par ses officiers pour chercher, s'il y a lieu, des [nuisances ou des causes d'insalubrité](#) dans un immeuble. Le cas échéant, elle peut faire procéder à l'assainissement nécessaire.

Portée et limites des pouvoirs sur les nuisances

Ces pouvoirs confèrent une large discrétion au conseil municipal pourvu qu'il agisse de bonne foi, dans l'intérêt public et que la réglementation ne laisse pas place à l'arbitraire.

Un règlement sur les nuisances pourrait être considéré comme déraisonnable s'il pose sous certains aspects des conditions à peu près impossibles à satisfaire. Ainsi, bien que la norme concernant le niveau sonore acceptable soit précise, elle peut être considérée comme étant abusive et déraisonnable compte tenu du bruit ambiant dans un certain endroit. Par exemple, il est difficile de concevoir une nuisance qui excède 50 décibels alors que le bruit ambiant dans le même secteur est de 65 dBA. Par ailleurs, il est admis que la norme peut être augmentée si les bruits ambiants sont plus élevés en décibels parce qu'ils deviennent alors la norme suggérée.

Le pouvoir de définition de nuisance ne doit pas avoir pour conséquence d'entraîner une prohibition d'exploitation. On ne peut pas créer de toute pièce une nuisance. En cas de contestation, il faut que l'activité visée ait un caractère nuisible pouvant être démontré devant les tribunaux.

On ne saurait invoquer des droits acquis en matière de nuisances. Un tel règlement reçoit une application immédiate sans compensation pour qui que ce soit.

En présence d'une nuisance vraiment sérieuse, les tribunaux ont tendance à considérer le pouvoir de nuisance comme un pouvoir général non limitatif.

Un juge peut, dans le délai qu'il fixe, ordonner que les nuisances qui font l'objet de l'infraction soient enlevées par le propriétaire, le locataire ou l'occupant déclaré coupable de l'infraction. À défaut par cette personne de s'exécuter dans ce délai, les nuisances peuvent être enlevées par la municipalité aux frais de cette personne. Un préavis de la demande d'ordonnance doit être donné par le poursuivant à la personne visée par cette ordonnance, sauf si ces parties sont en présence du juge.

Subvention à la démolition de bâtiments irrécupérables

Le conseil municipal peut, par règlement, aux conditions et dans les secteurs du territoire de la municipalité qu'il détermine, décréter que la municipalité accorde une subvention pour fins de démolition de bâtiments irrécupérables, impropres à leur destination ou incompatibles avec leur environnement, et ce, dans le but d'aménager des terrains ou de réparer des immeubles dégagés par la démolition. Le montant d'une subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.

Programme de réhabilitation de l'environnement

Le conseil municipal peut, par règlement, adopter un programme de réhabilitation de l'environnement, notamment pour la décontamination ou la restauration de sols sur tout le territoire de la municipalité ou une partie de celui-ci. Il peut, aux conditions qu'il détermine, décréter que la municipalité accorde une subvention pour des travaux relatifs à un immeuble conformes à ce programme. Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux. La municipalité peut, avec l'accord du propriétaire, exécuter sur un immeuble tous les travaux requis en vertu d'un tel programme.

Références

- [Code municipal du Québec](#), (L.R.Q., c. C-27.1), articles 490, 546 et 546.1 (nuisances), 547, 550, 550.1, 551 (bureau d'hygiène), 553, 554, 555 et 633 (précautions contre le feu), 555.1 (systèmes d'alarme), 632, 1011.1 (démolition d'immeubles irrécupérables) et 1011.1.1 (Programme de réhabilitation de l'environnement).
- [Loi sur les cités et villes](#), (L.R.Q., c. C-19), articles 360.1, 410, 412, 413, 462, 463 et 463.0.1 (nuisances), 463.1, 463.2 (épandages), 542.5 (démolition d'immeubles irrécupérables) et 542.5.1 (Programme de réhabilitation de l'environnement).
- [Charte de la Ville de Gatineau](#), (L.R.Q., c. C-11.1), annexe B, article 14.
- [Loi sur la qualité de l'environnement](#), (L.R.Q., c. Q-2), articles 20 (prohibition générale de contaminer ou de polluer), 22 (émission d'un certificat d'autorisation), 31 (pouvoirs réglementaires), 29 (pouvoir général d'ordonnance), 86 (exécution), 94 et 95 (bruit), 124 (préséance de la réglementation provinciale) et ses règlements, surtout les suivants : Règlement sur l'entreposage des pneus hors d'usage, RRQ., c. Q-2 r. 6.1; Règlement sur la qualité de l'atmosphère, r. 20
- [Loi sur les pesticides](#), (L.R.Q., c. P-9.3).
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), (L.R.Q., c. A-19.1), article 145.41.

- [Loi sur les producteurs agricoles](#), (L.R.Q., c. P 28) articles 1 et 8.
- Barreau du Québec, *Développements récents en droit de l'environnement (1991)*, Service de la formation permanente, Les éditions Yvon Blais inc.

Sites d'intérêt

- [Règlement concernant les nuisances – Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval, À votre service pour la qualité de vie](#)

Dernière mise à jour : 15/03/2005



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Usage abusif

Dans le cas d'une société qui exploiterait une cour de triage ferroviaire et à laquelle on reprocherait d'avoir enfreint le règlement municipal relatif aux prohibitions et nuisances par du bruit causé par les activités de triage, le règlement municipal ne serait pas applicable dans la mesure où il affecterait un élément essentiel et vital de l'entreprise régi par les lois fédérales, soit « le triage des convois et la préparation des trains » pour leurs destinations respectives. Ces activités normales sont bruyantes et ne peuvent constituer une infraction opposable à la défenderesse.

Par contre, le fait de laisser le moteur de deux locomotives tourner sous les fenêtres de résidents pendant une longue période de temps peut être considéré comme une nuisance. En effet, cette opération n'a rien à voir avec un élément vital ou essentiel de la cour de triage qui ne constitue pas une enclave hors de la juridiction de la province.

Ainsi, le fait de laisser des camions servant à la collecte des déchets solides stationnés dans une cour ne constitue pas une nuisance. En contrepartie, les odeurs nauséabondes qui se dégagent régulièrement de tels camions et le bruit excessif qu'ils produisent peuvent constituer des nuisances.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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.

Utilité

Par les normes et les mesures qu'elle aura mises en vigueur, une municipalité pourra contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son

territoire et forcer les propriétaires de bâtiments 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 au divers éléments de la nature;
- sa conservation en bon état pour qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné;
- 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, d'établir des normes de résistance, de salubrité, de sécurité ou d'isolation pour toute construction.

Caractéristiques

Le principal pouvoir habilitant en cette matière se retrouve à l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

En cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, la municipalité pourra exiger du propriétaire qu'il effectue des 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.

Les exigences du règlement peuvent donc porter sur :

- l'entretien d'un bâtiment, par exemple, l'entretien des toitures, des parements et des revêtements extérieurs, des fondations, des caves, des portes, fenêtres, 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.

C'est par un avis de la municipalité lui indiquant les travaux requis ainsi que les délais pour les exécuter que le propriétaire sera informé de ses obligations. Elle peut accorder tout délai additionnel.

Par exemple, à la suite du rapport d'inspection indiquant que 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 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 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.

Un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments n'est pas soumis ni au processus de consultation publique, ni à l'approbation référendaire, ni à l'approbation par la MRC.

La salubrité dans les immeubles et les endroits publics

La Loi sur la qualité de l'environnement autorise toute municipalité à faire effectuer une enquête par ses officiers pour vérifier si un immeuble comporte des nuisances ou des causes d'insalubrité. S'il y a lieu, elle peut faire procéder à l'assainissement nécessaire en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés en matière de [salubrité dans les immeubles et les endroits publics](#).

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (L.R.Q, c. A-19.1), article 145.41.
 - [Loi sur la qualité de l'environnement](#) (L.R.Q., c. Q-2), articles 76 à 82.
 - [Code civil du Québec](#) (1991 c. 64), article 2651.
 - [Charte de la Ville de Gatineau](#) (L.R.Q., c. C-11.1), annexe B, article 14.
-

Dernière mise à jour : 13/01/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Règlement de construction

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement de construction

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Le règlement de construction permet à une municipalité de légiférer dans 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.

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.

Enfin, 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).

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 réglementer les matériaux à employer dans la construction et la façon de les assembler.**
- **D'établir des normes de résistance, de salubrité, de sécurité ou d'isolation pour toute construction.** L'isolation réfère à l'action de protéger une pièce contre la chaleur, le froid, le bruit.
- **De 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 et, troisièmement, qu'ils ne sont pas justifiés par rapport aux activités ou aux usages permis.

- D'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, à l'égard d'une résidence pour personnes âgées, 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.

Pour l'application de ce pouvoir, une résidence pour personnes âgées est un immeuble d'habitation collective où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres ou des logements destinés à des personnes âgées et une gamme plus ou moins étendue de services principalement reliés à la sécurité, à l'aide à la vie domestique ou à la vie sociale. Ceci n'inclut pas une installation maintenue par un établissement au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux ni un immeuble ou un local d'habitation où sont offerts les services d'une ressource intermédiaire ou d'une ressource de type familial au sens de cette loi.

Code de construction du Québec

La Loi sur le bâtiment a pour objet d'assurer, premièrement, la qualité des travaux de

construction d'un bâtiment et, dans certains cas, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment et, deuxièmement, la sécurité du public qui a accès à un bâtiment ou à un équipement destiné à l'usage public ou qui utilise une installation non rattachée à un bâtiment. Elle s'applique à tous les travaux de construction d'un bâtiment, à un équipement destiné à l'usage du public et à une installation non rattachée à un bâtiment. 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. Le code adopté reprend en majeure partie le Code national du bâtiment - Canada 1995 (CNB) avec ses modifications et éditions ultérieures, publié par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies du Conseil national de recherches du Canada. Le code de construction approuvé par le gouvernement du Québec se distingue toutefois du CNB par certaines modifications comme la création d'une nouvelle catégorie d'établissements (résidence supervisée), des exigences assouplies relativement aux gicleurs et des mesures destinées à permettre un meilleur accès aux bâtiments pour les personnes atteintes d'une incapacité physique.

Le Code de construction du Québec (CCQ) établit donc les normes concernant les travaux de construction d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment, y compris leur voisinage.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une municipalité peut décréter dans son règlement de construction que tout le recueil de normes de construction déjà existant, ou une partie de celui-ci, constitue tout son règlement ou une partie de celui-ci. Il peut prévoir que les amendements apportés à ce recueil ou à sa partie pertinente, après l'entrée en vigueur du règlement, font également partie de celui-ci, et ce, sans qu'il doive adopter un règlement pour décréter l'application de chaque amendement ainsi apporté. Un tel 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. Le recueil, ou la partie de celui-ci qui est applicable, est joint au règlement.

Il faut noter que le règlement d'une municipalité locale, d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine qui porte sur une matière prévue au CCQ, au code de sécurité 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 ces codes ou règlements ni avoir pour effet de restreindre la portée ou l'application de ces normes.

De fait, un règlement de construction municipal ne peut viser que les seuls bâtiments auxquels le CCQ ne s'applique pas sauf si la norme municipale en cause est plus contraignante que celle qui est prévue par le code, auquel cas la norme municipale prévaut.

Certains [bâtiments sont exemptés](#) de l'application du chapitre 1 du CCQ.

L'entrepreneur doit se conformer au CCQ pour les travaux de construction dont il est responsable. Le constructeur-propriétaire qui exécute lui-même des travaux de construction doit se conformer au CCQ. L'architecte ou l'ingénieur qui prépare des plans et devis pour des travaux de construction doit aussi se conformer au CCQ. Ils doivent attester sur ces plans et devis, et ce, avant leur utilisation, qu'ils sont conformes à ce code.

La Régie du bâtiment possède tous les pouvoirs de vérification et de contrôle nécessaires pour s'assurer du respect des dispositions applicables. Mentionnons, entre autres, celui d'exiger d'un concepteur, d'un entrepreneur ou d'un constructeur-propriétaire, ou de réaliser elle-même un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité.

Enfin, la Loi sur le bâtiment permet la délégation aux municipalités des fonctions de surveillance des normes applicables en vertu du CCQ. 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.

Sécurité et qualité du milieu de vie des aînés

Le règlement de construction peut, à l'égard d'une résidence privée pour [personnes âgées](#), 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.

Il est à noter que seules les résidences de 10 chambres ou plus sont assujetties aux normes du Code de construction du Québec. Les résidences de neuf chambres et moins sont exemptes de toute règle à l'exception de certains règlements municipaux d'urbanisme. Ce pouvoir particulier offre l'assise juridique aux municipalités qui souhaitent assujettir ces résidences à un contrôle local et contribuer ainsi à la qualité de vie des aînés.

Dans ce cas, le fonctionnaire désigné à l'émission 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 résidence pour personnes âgées telle qu'elle est définie au deuxième alinéa de l'article 118.1. Le 1er 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 résidence pour personnes âgées, à la Régie régionale de la santé et des services sociaux (RRSSS) dont le territoire comprend celui de la municipalité.

Rendement énergétique

Si le règlement de construction contient des dispositions concernant le rendement énergétique ou les mesures d'économie de l'énergie dans un bâtiment, celles-ci ne peuvent être inférieures aux exigences prévues dans la Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment et dans ses règlements d'application. à la demande d'une municipalité qui applique sur son territoire un règlement de construction, le ministre de l'énergie peut lui déléguer, en tout ou en partie, l'application de la présente loi et de ses règlements sur ce territoire à l'égard des bâtiments autres que les bâtiments publics.

Conditions d'occupation et 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](#).

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](#) (L.R.Q., c. A-19.1), articles 118 et 118.1; 120.0.1 et 145.41.
- [Loi sur le bâtiment](#) (L.R.Q., c. B-1.1), articles 2 (application), 9 (travaux de construction), 10 (équipements destinés à l'usage du public), 13 à 22 (Code de construction), 132 (délégation), 193 (restriction).
- [Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment](#) (L.R.Q., c. E-1.1), articles 5, 7, 14 et 19.
- [Code municipal du Québec](#) (L.R.Q., c. C-27.1), articles 494 (qualité des logements), 496 (démolition), 633 (protection contre l'incendie).
- [Loi sur les cités et villes](#) (L.R.Q., c. C-19), articles 412 (23.1 à 40) (protection contre les incendies), 412.2 à 412.26 (démolition), 413 (8), (9) et (10a) (salubrité).
- [Charte de la Ville de Gatineau](#) (L.R.Q., c. C-11.1), annexe B, article 14.
- [Règlement sur la sécurité dans les édifices publics](#) (R.R.Q., 1981, c. S-3, r.4).
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, [Les résidences privées pour personnes âgées, Guide des bonnes pratiques municipales](#), avril 2003.

Dernière mise à jour : 13/01/2005



[Politique de confidentialité](#)

Bâtiments exemptés

Les bâtiments exemptés sont ceux qui abritent uniquement un des usages principaux suivants :

1. un établissement de réunion non visé aux paragraphes 6 et 10 qui n'accepte pas plus de 9 personnes;
2. un établissement de soins ou de détention qui constitue :
 - a. soit une prison;
 - b. soit un centre d'éducation surveillé avec ou sans locaux de détention qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes;
 - c. soit une résidence supervisée qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes;
 - d. soit une maison de convalescence ou un centre de réadaptation qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes;
3. une habitation qui constitue :
 - a. soit un immeuble utilisé comme logement répondant à l'une des caractéristiques suivantes : il a au plus 2 étages tel que le définit le chapitre 1 du Code de construction; il comporte au plus 8 logements;
 - b. soit une maison de chambres, une pourvoirie n'offrant pas de services d'hôtellerie ou une pension de famille lorsqu'un tel bâtiment comporte au plus 9 chambres;
 - c. soit un hôtel d'au plus 2 étages au sens du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics exploité par une personne physique dans une maison unifamiliale qui lui sert de résidence, dans laquelle on compte au plus 6 chambres à coucher et où elle reçoit moins de 15 pensionnaires;
 - d. soit un monastère, un couvent ou un noviciat dont le propriétaire est une corporation religieuse incorporée en vertu d'une loi spéciale du Québec ou de la Loi sur les corporations religieuses lorsque ce bâtiment, ou une partie de bâtiment divisé par un mur coupe-feu, est occupé par au plus 30 personnes et a au plus 3 étages au sens du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics;
 - e. soit un refuge qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes;
4. un établissement d'affaires d'au plus 2 étages tel que le définit le chapitre 1 du Code de construction;
5. un établissement commercial ayant une surface totale de plancher d'au plus 300 m² lorsque ce bâtiment est utilisé comme magasin;
6. une garderie qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes;
7. une station de métro;
8. un usage agricole;
9. un établissement industriel;

10. tout usage compris dans un édifice à caractère familial au sens du paragraphe 7.2 de l'article 1 du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics et conforme au paragraphe 1.1 de l'article 6 de ce règlement.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Protection de l'environnement](#) / Salubrité dans les immeubles et les endroits publics

Aménagement et gestion du territoire

La salubrité dans les immeubles et les endroits publics

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

La Loi sur la qualité de l'environnement autorise toute municipalité à faire effectuer une enquête par ses officiers pour vérifier si un immeuble comporte des nuisances ou des causes d'insalubrité. S'il y a lieu, elle peut faire procéder à l'assainissement nécessaire.

Utilité

Ce pouvoir est méconnu; pourtant, il constitue une procédure d'intervention efficace, un recours intéressant et utile tout autant pour la municipalité que pour les citoyens eux-

mêmes.

En effet, lorsqu'un immeuble est dans un état sévère d'insalubrité ou est détérioré au point de devenir inhabitable ou irréparable et constitue une menace pour la santé ou la sécurité des personnes, il permet à la municipalité de déposer une requête devant la Cour supérieure. Cette requête vise à faire ordonner la cessation de la nuisance ou de la cause d'insalubrité ou d'empêcher qu'elle ne se répète et que, à défaut de conformité, la municipalité puisse le faire aux frais du propriétaire ou de l'occupant.

À titre d'exemple, la municipalité pourrait enjoindre, par mise en demeure, aux propriétaires qui entreposent sur leurs propriétés des déchets de différentes natures (pneus, carcasses d'automobiles, ferrailles, débris de démolition, etc.) de les faire disparaître et de nettoyer leurs terrains. Ainsi, preuve à l'appui (p. ex. photographies, vidéo), la municipalité pourrait démontrer qu'un terrain situé dans un quartier résidentiel et jonché de divers déchets, constitue non pas une « œuvre d'art » comme le prétend le propriétaire, mais plutôt un ensemble disgracieux, et une dégradation de l'environnement portant un préjudice sérieux aux voisins.

En vertu de ce pouvoir, la portée de l'intervention municipale est plus vaste et moins sujette à contestation que la portée d'un règlement local sur les [nuisances](#). En effet, si le règlement sur les nuisances ne peut se permettre de discrimination, la constatation d'une nuisance en vertu de l'article 76 de la Loi sur la qualité de l'environnement est, quant à elle, essentiellement discriminatoire puisque la municipalité peut, grâce à ce pouvoir, s'en prendre à une activité ou à une chose particulière à un endroit déterminé.

Ce pouvoir n'est donc pas limité par des conditions normatives comme c'est le cas pour les règlements sur les nuisances. En effet, la Cour supérieure a précisé déjà que l'article 76 et suivants relatifs aux municipalités ne réfèrent pas à des normes, des degrés, etc., à être définis par règlement.

Ceci laisse donc à la Cour le soin de déterminer, si la preuve est faite, qu'il existe dans un immeuble une nuisance ou une cause d'insalubrité qui peut constituer une menace pour la santé ou la sécurité des personnes.

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve aux articles 76 à 82 de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Toute municipalité est autorisée à effectuer une telle enquête. Cependant, elle doit être faite obligatoirement si une personne adresse une plainte à cet effet à la municipalité dans laquelle l'immeuble est situé.

Formalité essentielle

La municipalité doit reconnaître par résolution qu'il existe bel et bien dans l'immeuble identifié une nuisance ou une cause d'insalubrité.

D'ailleurs, la nuisance doit être circonscrite dans la résolution qui la constate et dans la mise en demeure afin que le propriétaire ou l'occupant sache quoi faire pour s'amender.

Lorsque la municipalité, à la suite des constatations de ses officiers, a reconnu l'existence d'une nuisance ou d'une cause d'insalubrité, elle fait parvenir une mise en demeure au propriétaire ou à l'occupant de l'immeuble lui enjoignant de la faire disparaître ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se répète, et ce, dans un délai qu'elle détermine.

Si, dans le délai requis, la mise en demeure est ignorée, une requête peut être présentée devant la Cour supérieure.

Ces formalités sont essentielles à défaut de quoi le recours ne pourra être accueilli. Comme il s'agit d'un recours discrétionnaire, cela implique que le juge a le pouvoir de refuser la requête. Par conséquent, il faut établir une preuve complète de l'existence de la nuisance et du respect des formalités.

Un juge de la Cour supérieure peut enjoindre au propriétaire ou à l'occupant de l'immeuble en question de prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître la

nuisance ou la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou pour empêcher qu'elle ne se répète.

Il peut également ordonner l'évacuation de l'immeuble, en interdire l'entrée, en ordonner la démolition ou enjoindre au propriétaire ou à l'occupant de prendre les mesures requises pour assainir les lieux dans un délai qu'il détermine. Enfin, le juge de la Cour supérieure peut ordonner que, à défaut de ce faire dans le délai prescrit, la municipalité pourra elle-même prendre les mesures requises aux frais du propriétaire ou de l'occupant.

Ces frais ou ces coûts sont assimilés à des taxes municipales. Si les propriétaires sont introuvables, le juge peut autoriser la municipalité à exécuter les travaux sur-le-champ.

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 la qualité de l'environnement](#) (L.R.Q., c. Q-2), articles 76 à 82.
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (L.R.Q., c. A-19.1), article 145.41.

Dernière mise à jour : 13/01/2005

Québec 

[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Citation d'un monument historique et constitution d'un site du patrimoine

Aménagement et gestion du territoire

La citation d'un monument historique et la constitution d'un site du patrimoine

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

La citation d'un monument historique et la constitution d'un site du patrimoine sont des mesures de protection particulières dont dispose le conseil municipal pour assurer la sauvegarde et la mise en valeur de tout immeuble situé sur son territoire répondant à la définition de monument historique (dans le cas d'une citation) ou de tout paysage architectural présentant un intérêt d'ordre esthétique ou historique (dans le cas d'une constitution d'un site du patrimoine).

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 qui contribue d'emblée à l'identité des localités et des régions.

La notion de monument historique peut référer à l'un ou l'autre des aspects suivants :

- 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 sont remarquables, 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.

La notion de site du patrimoine réfère plutôt à toute partie de son territoire où se trouvent des biens culturels immobiliers et dans laquelle le paysage architectural présente un intérêt d'ordre esthétique ou historique.

La réglementation habituelle continuera de s'appliquer pour ces monuments et ces sites. L'instauration de ces dispositions permettra toutefois au conseil municipal d'ajouter des conditions à l'émission de permis, qui auront pour objectif d'aider à la conservation du monument ou du site en question.

Par exemple, un conseil municipal pourrait imposer des conditions concernant la restauration, la réparation ou la modification de l'apparence extérieure d'un monument historique cité, et ce, par simple résolution à l'occasion d'une demande de permis.. Ainsi, les travaux pourraient devoir préserver ou reproduire certains éléments considérés comme remarquables ou représentatifs, tels les boiseries qui ornent les galeries, encadrent les fenêtres et soulignent les débords de toit d'une maison de pierre ancestrale; la couleur et la texture des revêtements d'une prestigieuse villa; les formes complexes d'une résidence victorienne; les appentis et les 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 territoire constitué en site du patrimoine, 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. Ainsi, un lotissement pourrait devoir respecter l'ancien tracé seigneurial toujours présent en territoire agricole de la vallée du Saint-Laurent ou de nouvelles maisons, construites de manière à en favoriser l'intégration à un site naturel et à la tradition architecturale des lieux. Enfin, 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.

Ces mesures de protection permettent également au conseil municipal de refuser toute démolition ou tout déplacement d'un monument historique et d'acquérir de gré à gré ou par expropriation tout bien ou droit réel nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou autrement mettre en valeur le voisinage immédiat d'un monument historique et même d'acquérir le monument. Enfin, bien que toute démolition d'un immeuble situé dans un site du patrimoine doive être autorisée par le conseil municipal, ce dernier ne possède pas les pouvoirs d'acquisition et d'expropriation que la loi lui confère lorsqu'il s'agit d'un monument cité.

Caractéristiques

Les pouvoirs habilitant en cette matière se retrouvent aux articles 59 à 96 de la Loi sur les biens culturels.

Ces pouvoirs appartiennent en propre aux municipalités et le gouvernement du Québec n'a aucun droit de regard sur leurs décisions ou leurs choix en la matière.

La citation devrait normalement porter sur des immeubles possédant un intérêt patrimonial considérable pour la collectivité locale ou régionale. Quant au site du patrimoine, il doit être désigné dans le plan d'urbanisme comme [zone à protéger](#).

En plus de se donner des règles de fonctionnement pour l'exercice d'un tel pouvoir, le conseil municipal aura avantage à établir des critères qui lui permettront d'évaluer

l'intérêt du monument cité ou du site du patrimoine constitué, parce qu'il doit expliquer dans son avis de motion précédant l'adoption du règlement les motifs de la citation ou de la constitution, selon le cas.

En effet, il est très important de documenter les choix de citation ou de constitution. C'est non seulement l'occasion d'approfondir les connaissances sur le patrimoine 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 conservation.

Enfin, 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.

Par exemple, apprendre qu'un bâtiment d'intérêt fut érigé pour un navigateur peut rendre évidente la conservation d'une lucarne disproportionnée qui permettait une vue sur le quai; de même, observer que l'orientation inhabituelle de quelques bâtiments demeure le seul témoignage des premiers lotissements d'un village peut être un indice pour la conservation des clôtures et des haies soulignant ce lotissement.

À noter que la signification de l'avis spécial aux propriétaires concernés est très importante, car elle marque la date d'entrée en vigueur du règlement de citation d'un monument historique ou de constitution d'un site de patrimoine, et lui donne un effet rétroactif.

La création d'un [comité consultatif](#) constitue une condition pour attribuer un statut à ces monuments ou à ces sites et pour consulter les propriétaires concernés.

Références

- [Loi sur les biens culturels](#) (LRQ., c. B-4), articles 59 à 96.
 - [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ., c.A-19.1), article 146.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Zones à rénover, à restaurer ou à protéger

Aménagement et gestion du territoire

Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Dans son plan d'urbanisme, la municipalité peut désigner un ou plusieurs secteurs de son territoire comme zone à rénover, à restaurer ou à protéger.

Utilité

La remise en état de secteurs où le bâti est détérioré ou désaffecté (qui a perdu sa destination première) de même que la conservation des caractères conférant à un secteur une valeur particulière constituent des préoccupations de plus en plus grandes pour un nombre croissant de municipalités.

Que ce soit, par exemple, pour stimuler le développement économique, améliorer la qualité de leur environnement ou pour préserver le caractère exceptionnel d'un secteur générant des activités touristiques ou éducatives, les expériences menées en matière de rénovation, de restauration et de protection démontrent l'importance et les avantages de remettre le bâti en état ou de mettre en valeur les caractères d'un secteur.

Ainsi, le conseil municipal peut souhaiter vouloir rénover (c'est-à-dire améliorer, transformer, remettre à neuf) un ou plusieurs secteurs de la municipalité afin :

- de consolider sa vocation (c'est le cas des programmes de rénovation que les municipalités appliquent dans certains quartiers résidentiels);
- de favoriser un changement de vocation ou l'ajout de nouvelles activités;
- de donner au secteur une nouvelle vocation conforme à de nouvelles réalités de la vie urbaine ou rurale.

Le conseil peut chercher à restaurer (c'est-à-dire rétablir en son état ancien ou en sa forme première) un immeuble ou un secteur de la municipalité compte tenu :

- du caractère exceptionnel ou unique des bâtiments ou autres constructions, qu'il s'agisse des matériaux utilisés, du style architectural ou de son caractère historique (p. ex. des monuments, une place publique, des fortifications, un vieil entrepôt);
- de son intérêt en matière de qualité de vie, de potentiel récréatif ou touristique (p. ex. un lac, un tronçon de rivière, un boisé en milieu urbain).

Enfin, le conseil peut espérer protéger (c'est-à-dire conserver, préserver) la qualité d'un lieu dans le but :

- d'empêcher que s'y réalisent des interventions mettant en péril ce caractère singulier;
- d'enrayer certains phénomènes susceptibles de le faire disparaître.

Songons, par exemple, à la protection accordée aux cours d'eau ou aux sources de

captage d'eau souterraine servant à l'approvisionnement en eau potable, à des centres de villages à forte valeur patrimoniale (site du patrimoine) ou à des espaces naturels (boisés privés) en milieu urbain.

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve à l'article 84 paragraphe 1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La désignation, dans le plan d'urbanisme, d'un secteur comme zone à rénover, à restaurer ou à protéger suppose que la municipalité identifie ce secteur et qu'elle précise les objectifs et les intentions d'aménagement à son endroit.

Tout secteur visé par une rénovation, une restauration ou une protection doit être clairement délimité sur un plan de la municipalité. Le tracé de ce périmètre requiert une précision suffisante pour savoir où portera l'action de cette dernière et quels immeubles seront visés.

En pratique, il s'agit de convenir du ou des secteurs auxquels il semble opportun de s'intéresser en premier lieu. Pour ce faire, une proposition peut comporter un portrait d'ensemble du secteur visé, un aperçu des préoccupations le concernant ainsi qu'une délimitation approximative.

Dans le cas où la municipalité estime propice d'intervenir, elle devra recueillir diverses informations et réaliser des études permettant de déterminer la problématique propre au secteur concerné (besoins, problèmes à résoudre, projets particuliers, gestes à poser).

Si la municipalité décide d'intervenir, il lui faudra identifier la finalité de l'ensemble des actions qui devraient être menées, le rôle de la municipalité et les intervenants concernés.

Zone à rénover

Un secteur peut être désigné zone à rénover en raison de l'importance du stock de logements, de la désuétude des voies de circulation, de son potentiel pour l'implantation de nouveaux équipements, etc.

Selon les caractéristiques du secteur et la vigueur que la municipalité veut donner à son action, la consolidation ou le changement de la vocation d'un secteur suppose souvent des interventions directes portant sur des équipements et des infrastructures.

Zone à restaurer

Un secteur peut être restauré en raison de l'architecture des bâtiments, de l'importance de la dépollution d'un lac, etc. La restauration met l'accent sur la remise en état de caractères ou d'éléments existants, lesquels donnent une valeur particulière à un secteur. Par conséquent, la valeur d'une zone à restaurer peut être de nature historique, architecturale, environnementale, etc.

Ainsi, une restauration peut consister dans la remise en état quasi intégrale d'une construction. Pour ce qui est d'un lac ou d'un cours d'eau, la restauration peut comporter la revégétalisation des rives et des aménagements publics (parcs, sentiers, pistes cyclables). La restauration met d'abord l'accent sur des caractères physiques identifiés qui sont à conserver ou à mettre en valeur.

Zone à protéger

Un secteur peut être à protéger compte tenu de sa valeur historique, touristique, environnementale, etc. Puisqu'il s'agit de maintenir la qualité réelle d'un milieu, sa protection suppose d'abord un contrôle de ce qui peut y être fait. Ce contrôle vise à assurer que toute nouvelle construction ou occupation du sol n'altère pas ce qui définit la valeur de la zone à protéger.

Cette protection peut aussi supposer de recourir à des interventions contribuant à sa mise en valeur. Dans certains cas, il sera opportun que la municipalité procède à certaines interventions concrètes (p. ex. acquisition d'un boisé pour aménager un parc).

Il faut noter qu'un site du patrimoine constitué en vertu de la Loi sur les biens culturels doit être désigné au plan d'urbanisme comme zone à protéger.

Mise en œuvre

La municipalité dispose de nombreux éléments lui permettant de procéder à la réalisation des interventions choisies.

Par exemple, si la municipalité souhaite prolonger la durée de vie et augmenter la qualité des logements pour les ménages familiaux en délimitant une zone à rénover, celle-ci peut établir un [programme de revitalisation](#) et de crédit de taxe foncière pour susciter des travaux sur certains immeubles.

Elle peut également posséder des immeubles à des fins de [réserve foncière](#). Elle peut en outre **fonder et maintenir, sur son territoire, des organismes ayant pour but la protection de l'environnement** et la conservation des ressources, aider à leur création et à leur maintien de même que leur confier l'organisation et la gestion d'activités relatives aux buts qu'ils poursuivent. Elle peut aussi **accorder des subventions** à des institutions, sociétés ou personnes morales vouées à la poursuite de ces fins.

Elle peut également accorder des **subventions pour fins de démolition de bâtiments irrécupérables**, et ce, aux conditions et dans les secteurs du territoire qu'elle détermine. De même, elle peut adopter, sur tout ou sur une partie de son territoire, un **programme de réhabilitation de l'environnement**, notamment pour la décontamination ou la restauration des sols.

Si la municipalité cherche à mettre en valeur certains milieux bâtis existants ou encore des bâtiments évocateurs d'événements majeurs dans l'histoire de la localité ou de la région, elle peut assujettir le secteur, certaines catégories de constructions ou de travaux à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ([PIIA](#)). La municipalité peut encore désigner le secteur comme [site du patrimoine](#) pour le faire bénéficier d'avantages fiscaux .

Enfin, lorsque la municipalité désire conserver un boisé en milieu urbain et utiliser son potentiel à des fins récréatives, elle peut acquérir les terrains ou encore régir l'abattage d'arbres en vertu de son règlement de zonage.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), (LRQ, c. A-19.1), article 84 paragraphe 1.
 - Ministère des Affaires municipales, *Les composantes du plan d'urbanisme: les zones à rénover, à restaurer ou à protéger*, collection « Aménagement et urbanisme », 1989.
 - [Code municipal du Québec](#), (LRQ., c. C-27.1) articles 8 paragraphes 2.1 et 4; 14.2 et 1008 et suivants.
 - [Loi sur les cités et villes](#), (LRQ., c.-C-19) articles 28(2), 29.4 et 542.1 et suivants.
 - [Loi sur les biens culturels](#), (LRQ., c. B-4), article 112.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Financement et maîtrise foncière](#) / Assistance financière aux personnes et aux organismes

Aménagement et gestion du territoire

L'assistance financière aux personnes et aux organismes

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

Une municipalité peut, en vertu de ses pouvoirs, accorder une assistance financière directe aux personnes et aux organismes, et ceci, dans le but de favoriser des actions privées ou de venir en aide aux nécessiteux.

Utilité

En général, une municipalité peut offrir trois types d'assistance financière, soit :

- l'assistance financière aux personnes dans le cadre d'un programme de revitalisation;
- l'assistance financière aux organismes;
- les autres types d'assistance financière aux personnes.

L'assistance financière aux personnes et aux organismes peut s'avérer nécessaire et utile pour concrétiser certains objectifs collectifs définis dans le [plan d'urbanisme](#).

Par exemple, afin d'encourager les investissements privés nécessaires à la revitalisation du centre-ville et de maintenir des logements familiaux à des prix adéquats dans les vieux quartiers, une municipalité peut offrir, aux propriétaires de bâtiments et de terrains, des incitations financières favorisant la rénovation des logements existants et la construction de nouveaux. L'ensemble des citoyens pourra par la suite bénéficier d'un centre-ville ou d'un quartier plus attirant, offrant une gamme de biens et de services, ce qui accroîtra l'assiette fiscale de la municipalité.

De telles incitations peuvent également être destinées à des interventions résidentielles, industrielles et commerciales dans le but de compléter les nouveaux secteurs de développement identifiés comme [zones prioritaires d'aménagement](#) (ou de réaménagement).

Une municipalité peut également venir en aide aux personnes sinistrées à la suite d'un incendie, d'un désastre naturel ou d'autres événements particuliers.

Finalement, l'aide de la municipalité aux organismes parapublics ou sans but lucratif qui sont actifs dans la promotion du développement économique (p. ex. Société de développement commercial), dans l'établissement d'un service ou d'un équipement (p. ex. garderie, motel industriel) ou dans les œuvres de charité (p. ex. centre pour les sans-abri) peut contribuer à la qualité de vie de l'ensemble de la population ou de catégories spécifiques de personnes.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent dans le Code municipal du Québec, la Loi sur les cités et villes ou dans les chartes de certaines villes.

Pour ces différents types d'assistance financière, le conseil municipal doit adopter un règlement établissant, selon le cas, les modalités de subventions ou de crédits de taxe.

En général, le montant des subventions ne peut dépasser le coût des travaux ou l'augmentation des taxes foncières que ceux-ci génèrent. La municipalité peut faire varier les modalités d'aide selon les catégories d'immeubles, de travaux ou de taxes foncières. Ces pouvoirs s'appliquent malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales.

Programme de revitalisation

La règle générale veut qu'une municipalité puisse adopter un « programme de revitalisation » à l'égard d'un secteur qu'elle délimite, à l'intérieur de toute zone identifiée dans le règlement de zonage, dans lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée à moins de 25 % de terrains non bâtis.

Par exemple, un programme de revitalisation peut prévoir des opérations spécifiques à l'intérieur d'une telle zone parce que le milieu est détérioré, vétuste ou propice à des travaux de mise en valeur en raison de son âge ou de sa qualité architecturale.

Une municipalité qui a adopté un programme de revitalisation peut offrir des incitations fiscales à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments et à l'aménagement de terrains. Ces incitations peuvent prendre la forme d'une subvention ou d'un crédit de taxe ayant pour but de compenser l'augmentation des taxes foncières après la réalisation des travaux.

Par ailleurs, le conseil peut, dans le cadre d'un programme de revitalisation, exercer ses pouvoirs en matière d'acquisition d'immeubles.

En détail, le programme de revitalisation détermine :

1. les personnes ou les catégories de personnes susceptibles de bénéficier de son application;
2. les immeubles ou les catégories d'immeubles qui peuvent en faire l'objet;
3. la nature des activités visées;
4. la nature de l'aide financière, y compris l'octroi d'un crédit de taxe, qui peut être accordée, de même que la durée de cette aide, laquelle ne peut excéder cinq ans;
5. les conditions et les modalités relatives à son application.

Les villes de Montréal et de Québec ont des pouvoirs élargis qui leur permettent, notamment :

- d'adopter des programmes « d'intervention ou de revitalisation » du territoire de la ville ou d'une partie de celui-ci.

Par exemple, dans le cadre d'un « programme d'intervention » favorisant l'accession à la propriété, la Ville de Montréal peut, par règlement, aux conditions et dans les secteurs de son territoire qu'elle détermine, accorder des subventions ou des crédits de taxe aux particuliers ou aux coopératives d'habitation qui se portent acquéreurs d'immeubles résidentiels.

Dans le cadre d'un « programme d'intervention ou de revitalisation », le conseil de la Ville de Québec peut, par règlement, aux conditions et dans les parties du territoire de la ville qu'il détermine, accorder un crédit de taxes foncières imposées à l'égard de bâtiments faisant ou ayant fait l'objet de travaux admissibles. Ce crédit ne peut excéder le coût réel des travaux admissibles et peut être réparti sur plus d'un exercice financier.

- d'exiger une remise de la subvention versée.

Par exemple, la Ville de Québec, à l'égard d'une subvention versée en vertu d'une disposition de sa charte, peut, par règlement, entre autres, stipuler que le changement de la destination ou du mode d'occupation d'un immeuble, son aliénation totale ou partielle ou l'aliénation du contrôle de la corporation propriétaire de l'immeuble, dans un délai qu'il fixe d'au plus dix ans, entraîne la remise à la ville de la subvention versée par elle à l'égard de cet immeuble, dans une proportion qu'il détermine en fonction de la période écoulée. Elle entraîne

également le refus de tout permis requis en vue d'un changement de destination ou d'occupation tant que cette remise n'est pas effectuée.

Programme particulier d'urbanisme

Une municipalité qui a adopté un [programme particulier d'urbanisme](#) (PPU) pour un centre-ville ou un secteur central conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme peut également offrir une subvention directe aux propriétaires ou aux occupants pour la réalisation de travaux conformes à un programme de revitalisation. Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.

L'adoption d'un tel programme suit les mêmes modalités que celles de l'adoption du plan d'urbanisme, incluant la consultation publique.

En vertu de leur charte, certaines villes ont des pouvoirs élargis dans ce domaine. Par exemple, la Ville de Longueuil peut, par règlement, aux conditions qu'elle détermine et dans une partie ancienne de son territoire où est en vigueur un PPU visant le réaménagement, la restauration ou la démolition d'immeubles, décréter qu'elle accorde une subvention en vue de favoriser les travaux conformes à ce programme. Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.

Assistance financière aux personnes

Une municipalité peut constituer un « Fonds de développement du logement social » afin de soutenir la réalisation de tout projet s'y rapportant. Elle peut également préparer un [programme complémentaire](#) à ceux de la Société d'habitation du Québec.

Elle peut aussi favoriser le dégagement, l'aménagement des terrains et l'élimination de bâtiments irrécupérables, impropres à leur affectation ou incompatibles avec leur environnement. Ainsi, elle peut offrir une subvention aux fins de [démolition](#) de ces bâtiments, d'aménagement des terrains et de réparation des immeubles dégagés par la démolition. Les subventions pour la démolition ne requièrent pas l'adoption d'un programme spécifique.

Elle peut accorder une assistance financière aux personnes dans le cadre d'autres dépenses encourues, à savoir : la mise en place d'équipements de prévention des incendies; la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur d'un monument historique cité ou de tout immeuble situé dans un site du patrimoine en vertu de la Loi sur les biens culturels.

Une municipalité peut également venir en aide aux nécessiteux ou aux sinistrés (p. ex. indemnité à des personnes dont les propriétés ont été endommagées par des émeutiers, aide et soutien à des pauvres, des vieillards et des personnes handicapées, assistance à un individu qui a été blessé lors d'un incendie).

Ces différents types d'assistance financière doivent faire l'objet d'un règlement municipal.

Dans le cas de l'assistance financière en vertu de la Loi sur les biens culturels, la municipalité doit, au préalable, adopter un règlement de citation de monuments historiques ou de création d'un [site du patrimoine](#), conformément aux dispositions spécifiques de cette loi.

Certaines villes ont des pouvoirs élargis dans ce domaine en vertu de leur charte. Par exemple :

- la Ville de Montréal peut créer ou participer à tout fonds de développement international destiné à la promotion de la ville comme centre international; les Villes de Gatineau et de Longueuil peuvent adopter un programme afin d'accorder un crédit de taxe lié à l'implantation ou l'agrandissement d'établissement de haute technologie;
- la Ville de Québec peut adopter un programme de subventions pour défrayer les coûts d'acquisition, de plantation et d'entretien d'arbres;
- la Ville de Montréal peut adopter un programme en vertu duquel elle accorde des subventions ou des crédits de taxe aux exploitants de gîtes touristiques.

Assistance financière aux organismes

La municipalité peut fonder certains organismes sans but lucratif ou aider leur création, leur accorder des subventions ou s'en porter [caution](#) et leur confier la gestion, en son nom, de certaines activités.

Elle peut notamment fonder et maintenir un organisme à but non lucratif dont le but est de fournir de l'aide technique à une [entreprise](#) située sur son territoire et accorder une subvention à tout organisme à but non lucratif qui fournit de l'aide technique à une entreprise sur son territoire.

Par ailleurs, certaines villes possèdent des [pouvoir élargis](#) en vertu de leur charte leur permettant de constituer des corporations sans but lucratif qui exercent les pouvoirs de la ville en matière de promotion de la construction, de la restauration, etc.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ, c. C-27.1), articles 8 (1), (2) et (3); 8.1, 9, 9.1, 443 (b), (c) et (e); 524 (1), (2) et (3), 555(5d), 634 à 677, 1008 à 1011.3;
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ, c. C-19), articles 28 (2) et (2d), 28.01, 464 (2), (4), (5), (6) et (9); 458.1 à 458.44, 542.1 à 542.7;
- [Charte de la Ville de Montréal](#) (LRQ, c.11.4), annexe C articles 7, 81 à 89, 158, 218, 224 et 227
- [Charte de la Ville de Québec](#) (LRQ, c.11.5), annexe C articles 8 à 10, 52, 58 à 61, 170 à 177 ;
- [Charte de la Ville de Gatineau](#) (LRQ, c.11.1), annexe B article 1 et 21;
- [Charte de la Ville de Longueuil](#) (LRQ, c.11.3), annexe C article 41 et 48;
- [Loi sur les biens culturels](#) (LRQ, c. B-4), article 97;
- [Loi sur l'interdiction de subventions municipales](#) (LRQ, c. I-15).
- [Loi sur la Société d'habitation du Québec](#) (LRQ., c. S-8), articles 3.1.1 et 56.1

Sites d'intérêt

- [Acheter et rénover dans la ville de Québec](#)
- [Habiter Montréal Programmes d'aide financière](#)

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Financement et maîtrise foncière](#)

Aménagement et gestion du territoire

Outils de financement et de maîtrise foncière



Les outils de financement et de maîtrise foncière permettent de créer des fonds et des réserves foncières ou financières pour les investissements à venir. Grâce à eux, il est possible de faire participer des promoteurs à la réalisation de certains travaux municipaux. Ces outils permettent aussi d'inciter des groupes de personnes ou des individus à participer financièrement afin d'appuyer certaines interventions sur le territoire d'une municipalité.

Maîtrise foncière

- [Réserves foncières et programmes d'acquisition d'immeubles au centre-ville](#)

- [Expropriation](#)
- [Réserve pour fins publiques](#)

Financement de l'aménagement

- [Contribution pour fins de parcs](#)
- [Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux](#)
- [Assistance financière aux personnes et aux organismes](#)
- [Fonds locaux d'investissement](#)
- [Réserves financières](#)
- [Règlement sur la tarification](#) Mise à jour législative

Mise en garde

Ce document ne remplace en aucun cas la lecture des différentes lois auxquelles il réfère. Il est donc suggéré de vérifier si de nouvelles législations (lois, chartes, règlements) y ont apporté des changements.

Dernière mise à jour : 18/02/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Financement et maîtrise foncière](#) / Réserves foncières et programmes d'acquisition d'immeubles au centre-ville

Aménagement et gestion du territoire

Les réserves foncières et les programmes d'acquisition d'immeubles au centre-ville

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

En vertu de ses pouvoirs en matière d'acquisition et de cession de bâtiments et de terrains, la municipalité peut favoriser la réalisation de projets publics et, dans certains cas, de projets privés.

Utilité

Le développement et la mise en valeur des parties du territoire municipal par des

promoteurs publics ou privés ne peuvent se faire que lorsque ces derniers disposent des terrains et des bâtiments requis pour la réalisation de leurs projets. Les acquisitions se font normalement par des transactions de gré à gré entre les propriétaires.

Or, dans certains cas, la réticence des propriétaires actuels à se départir de leurs terrains ou bâtiments, ou le prix élevé qu'ils en demandent, peut empêcher la réalisation de projets comportant des avantages pour la collectivité. Dans d'autres cas, le morcellement d'un secteur en plusieurs propriétés, ou le fait qu'elles appartiennent à une corporation publique qui ne peut légalement les utiliser à des fins autres que publiques, peut empêcher leur mise en valeur.

Afin de parer à ces difficultés, trois types de pouvoirs permettent aux municipalités de jouer un rôle d'intermédiaire dans le secteur immobilier afin d'assurer la disponibilité des espaces requis au développement. Dans tous ces cas, il s'agit de pouvoirs d'acquisition et d'aliénation d'immeubles non pas à des fins municipales, mais plutôt à des fins parapubliques ou privées. L'acquisition peut se faire de gré à gré ou, dans certains cas, par expropriation.

En plus d'acquérir des immeubles, la municipalité peut exécuter des travaux de diverses natures afin d'accroître l'intérêt des promoteurs.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent dans le Code municipal du Québec et dans la Loi sur les cités et villes.

Les trois types de [pouvoirs d'acquisition](#) et d'aliénation dont les modalités varient sont les suivants :

- le programme d'acquisition d'immeubles du centre-ville ainsi que les acquisitions non prévues par le programme;
- les acquisitions aux fins de services sociaux et de santé;
- les acquisitions aux fins de réserves foncières ou d'habitation.

Pour pouvoir adopter un programme d'acquisition d'immeubles au centre-ville, l'adoption d'un [programme particulier d'urbanisme](#) (PPU) pour le territoire concerné s'avère une condition préalable au recours à ces pouvoirs d'acquisition et d'aliénation.

Dans ce cas, la municipalité locale peut notamment :

- acquérir un immeuble de gré à gré ou par expropriation;
- détenir et administrer l'immeuble;
- exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur l'immeuble; aliéner ou louer l'immeuble aux fins prévues.

Dans les autres cas, il s'agit plutôt d'interventions ponctuelles et l'adoption d'un programme d'acquisition n'est pas requis. Ainsi, une municipalité locale peut posséder des immeubles à des fins de réserve foncière. Elle peut aussi posséder des immeubles à des fins d'habitation. Elle peut : louer un tel immeuble; l'aménager et y installer des services publics; démolir, transporter ou restaurer une construction qui y est érigée; y ériger une construction. Malgré toute disposition inconciliable et en vertu de ces pouvoirs à titre gratuit en faveur de certains [établissements](#), la municipalité peut aussi aliéner un immeuble obtenu du gouvernement, de l'un de ses ministres ou organismes, d'une municipalité régionale de comté, de son office d'habitation ou d'un autre organisme sans but lucratif.

Toutefois, lorsqu'une municipalité souhaite exercer un contrôle plus important de son développement grâce à la création d'une réserve foncière comprenant des superficies importantes de terrain, une planification de cette intervention s'impose. Le [plan d'urbanisme](#) peut constituer un outil important à cet égard (de même que toute étude de cadrage du milieu concerné).

Lorsque les acquisitions se font par expropriation, les modalités prescrites dans la Loi sur l'expropriation doivent être suivies. Il est à noter que l'avis d'expropriation doit comprendre un énoncé précis des fins de l'expropriation, ce qui amène la municipalité à bien circonscrire ses intentions. Cependant, la réserve foncière constitue une fin en soi et suffit en ce sens.

Enfin, rappelons qu'une municipalité possède le pouvoir général de contracter, de s'obliger ou d'obliger les autres envers elle, et ce, dans les limites de ses attributions. Aussi, toute convention (tout contrat de garanties) en résultant peut inclure toutes les exigences de la municipalité (dans les limites de ses pouvoirs) et ce à quoi consent toute entreprise privée, le cas échéant.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ, c. C-27.1), articles 6 (1), (1.1); 7; 11 et 12; 14.2; 1038.
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ, c. 19), articles 28 (1 (1) (2) (2.1) (3); 28.1 et 28.2; 29 à 29.4; 536.
- Groupe de travail sur les aspects juridiques et fiscaux des mesures de protection de certains espaces naturels, rapport final, gouvernement du Québec, 1994.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *L'acquisition et la revente d'immeubles au centre-ville de Terrebonne*, collection Aménagement et urbanisme, 1989.

Dernière mise à jour : 04/03/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Établissements pouvant obtenir un immeuble à titre gratuit

	Immeubles au centre-ville	Services sociaux et de santé (etc.)	Réserves foncières ou aux fins d'habitation
1. Immeubles pouvant être acquis	Tout immeuble prévu dans un programme d'acquisition à l'intérieur d'un programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville Lorsque non prévue dans le programme particulier d'urbanisme, l'acquisition d'immeubles requis pour compléter des projets privés en cours	Tout immeuble	Tout immeuble
2. Possibilité d'exécuter des travaux	Travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement	Aucun travail	Travaux d'aménagement et d'installation de services publics (p. ex. rue, parc) Démolition, transport ou restauration de constructions existantes Construction

3. Acquéreurs possibles	Toute personne (dans le cas des immeubles prévus dans le programme particulier d'urbanisme) Autrement, une personne déjà propriétaire ou bénéficiaire d'une promesse de vente de terrains représentant les deux tiers de la superficie dont elle a besoin pour réaliser son projet	Un établissement public au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux Commission scolaire, GEGEP ou établissement visé par la Loi sur l'université du Québec La Corporation d'hébergement du Québec Les garderies au sens de la Loi sur les services de garde à l'enfance	Toute personne
4. Prix d'aliénation	À titre onéreux ou loué	À titre onéreux ou à titre gratuit	À titre onéreux ou : l'immeuble peut être aliéné pour un prix inférieur ou gratuitement lorsque l'aliénation se fait en faveur du gouvernement, d'une MRC, d'une commission scolaire, d'un office municipal d'habitation ou d'un autre organisme sans but lucratif

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Programme particulier d'urbanisme

Aménagement et gestion du territoire

Le programme particulier d'urbanisme

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal tandis que le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal. Il peut s'agir, par exemple, du développement d'un nouveau secteur résidentiel, industriel ou d'un centre-ville.

Utilité

En général, on peut mentionner trois raisons pouvant amener le conseil municipal à adopter un PPU pour une partie de son territoire :

- Lors de l'élaboration, de la modification ou de la révision du plan d'urbanisme, il est possible que l'importance d'un ou de plusieurs secteurs justifie une attention particulière sur les plans physique, économique et social (p. ex. une réglementation particulière, des travaux publics importants).
- L'annonce d'un projet important peut provoquer des changements substantiels dans le secteur visé et avoir des incidences sur les finances et l'administration municipales (p. ex. l'implantation prochaine d'un projet domiciliaire, d'un important centre d'emplois, d'une route ou d'une industrie). L'intégration d'un tel projet au milieu bâti peut nécessiter une planification particulière et détaillée.
- L'identification par le conseil, les citoyens, les gens d'affaires ou par d'autres intervenants d'une préoccupation particulière concernant l'avenir d'un secteur de la municipalité, de problèmes ou de possibilités de mise en valeur peut démontrer la nécessité, pour la municipalité, d'assumer un leadership à l'égard d'un secteur afin d'influencer le processus de développement et de coordonner les actions des divers intervenants intéressés (p. ex. centre-ville, centre d'affaires, rues et ruelles trop étroites, choix et variétés de commerces limités, manque de stationnements ou, inversement, trop d'espace occupé par le stationnement, difficultés aux intersections, absence d'harmonie architecturale, nouveau dynamisme économique, présence d'un marché potentiel pour certains services, paysage urbain intéressant une fois les éléments négatifs éliminés, caractère historique, élimination des enseignes inadéquates).

Par exemple, dans le cadre d'une stratégie de revitalisation du centre-ville et compte tenu du nouveau dynamisme qui l'anime ainsi que du pouvoir d'attraction que celui-ci exerce sur les résidants éventuels, la municipalité pourrait adopter un PPU afin :

- de confirmer la vocation régionale du centre-ville en y privilégiant les axes de développement reliés à la culture, à l'enseignement, aux nouvelles technologies ainsi qu'au tourisme et en définissant les activités principales et complémentaires génératrices d'emplois et d'animation;
- de confirmer la localisation du cœur de quartier à l'intérieur du centre-ville en redonnant à la rue commerciale son rôle de rue principale par la présence d'activités répondant aux besoins des diverses clientèles locales et régionales;
- d'assurer le maintien et l'amélioration de la qualité de vie de la population du quartier;
- de retisser les axes de circulation du quartier pour les véhicules et les piétons en

recréant et en mettant en valeur les liens qui unissent les divers secteurs du quartier et ceux qui le relient aux autres quartiers.

Dans un autre ordre d'idées, compte tenu de l'intensité du trafic qu'engendrerait la construction d'une voie de contournement, les terrains situés aux abords de cette voie risqueraient de faire l'objet d'une demande de plus en plus forte pour divers types d'utilisations du sol (industrielle, commerciale, publique et résidentielle). Par conséquent, la municipalité pourrait adopter un PPU qui détaillerait la planification souhaitée à l'intérieur de ce corridor routier afin d'assurer la fluidité et la sécurité de la circulation, de tenir compte du potentiel d'achalandage des terrains situés aux abords de la voie et de préserver l'image de la municipalité ainsi que la qualité visuelle du cadre de vie.

Dans ce cas, le PPU permettrait à la municipalité de préciser les modalités d'aménagement et les types de normes souhaitées en matière d'usages, d'affichage, de profondeur et d'aménagement de la marge avant, de localisation des accès aux terrains et des stationnements, de localisation des rues, de largeurs minimales des terrains, etc. Elle pourrait également identifier les priorités d'intervention en matière d'immobilisations pour la construction de voies de desserte, pour l'installation de feux de circulation, etc.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 85 et 85.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le PPU diffère du plan d'aménagement d'ensemble (PAE) puisque le PPU est entièrement élaboré par la municipalité qui souhaite réaliser elle-même une planification détaillée. Le PAE est proposé par le promoteur intéressé et approuvé par la municipalité sur la base de critères d'évaluation adéquats et appropriés aux différentes zones de [PAE](#).

Un PPU peut comprendre :

- [l'affectation](#) détaillée du sol, c'est-à-dire l'utilisation future qu'entend permettre la

municipalité à l'intérieur du secteur concerné par le PPU et la [densité](#) de son occupation, c'est-à-dire l'intensité du développement prévu;

- **le tracé projeté et le type des voies de circulation**, des réseaux de transport, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution (p. ex. le concept du réseau des espaces publics et des liens piétonniers du quartier, le plan de circulation et de stationnement du secteur);
- **la nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures** destinés à l'usage de la vie communautaire (p. ex. les équipements culturels : bibliothèque, places publiques; une salle communautaire; les équipements de loisir : centre sportif; les équipements administratifs : hôtel de ville; le mobilier urbain : lampadaires, banc, signalisation routière et piétonnière);
- **la nomenclature des travaux prévus** (p. ex. l'aménagement de parcs et de places publiques, de lien piétonnier; le réaménagement de rues, de ponts, des terminus et des arrêts d'autobus; la restauration de bâtiments; la renaturalisation de berges), **leurs coûts** approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés;
- **les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées** qui guideront l'élaboration des règlements d'urbanisme (p. ex. la révision de la réglementation de zonage sur les normes d'implantation; les usages commerciaux et la mixité; la dimension des enseignes et affiches; l'aménagement paysager; la localisation des accès aux terrains et des stationnements; les critères d'intégration et d'implantation architecturale des bâtiments);
- **la séquence de construction** ou l'ordre de priorité qu'entend donner la municipalité à la réalisation des équipements urbains et des réseaux et terminaux d'aqueduc et d'égouts (p. ex. l'acquisition de terrains et de bâtiments; l'élargissement, la réfection des trottoirs; la signalisation, etc.);
- **la durée** approximative des travaux.

Le recours au PPU comporte des avantages importants dont la possibilité d'utiliser des moyens d'intervention directe sur le cadre bâti :

- il permet à la municipalité d'apporter une assistance financière aux propriétaires d'immeubles intéressés par les **programmes particuliers de réaménagement**, de restauration et de démolition (p. ex. programme de [revitalisation](#) à la **construction**, à la **rénovation** ou à la **transformation des bâtiments** et à **l'aménagement des terrains dans un milieu bâti détérioré**, vétuste ou propice à des travaux de mise en valeur en raison de son âge ou de sa qualité architecturale; programme de rénovation des façades commerciales);
- un PPU applicable à la partie du territoire que le conseil municipal désigne comme son « centre-ville ou son secteur central » peut aussi comprendre un

programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans le PPU;

- une municipalité peut également recourir à son fond de stationnement pour acheter ou aménager des immeubles servant au stationnement.

Une municipalité qui souhaite adopter un PPU doit posséder un plan d'urbanisme. Si le plan d'urbanisme ne comprend pas la délimitation à l'intérieur du territoire municipal des aires d'aménagement pouvant faire l'objet de PPU, le conseil municipal doit procéder à la modification de son plan d'urbanisme afin :

- **de délimiter les aires d'aménagement pouvant faire l'objet de PPU;**
- d'y inclure tout PPU.

Le PPU entre en vigueur en même temps et de la même façon que le plan d'urbanisme, car il est inclus dans ce dernier.

De par leur charte, certaines villes possèdent des pouvoirs particuliers. Par exemple, lorsqu'un PPU, visant un réaménagement urbain ou un remembrement de terrains d'une partie de son territoire et lorsque les règlements d'urbanisme conformes à ce programme sont en vigueur, la Ville de Longueuil peut réaliser tout programme d'acquisition d'immeubles prévu dans le PPU en vue d'aliéner ou de louer les immeubles à des fins prévues dans ce programme. L'article 28.2 de la Loi sur les cités et villes s'applique compte tenu des adaptations nécessaires. Dans ce cas, la ville peut notamment : 1° acquérir un immeuble de gré à gré ou par expropriation; 2° détenir et administrer l'immeuble; 3° exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis; 4° aliéner ou louer l'immeuble aux fins prévues.

Par règlement, et ce, aux conditions qu'elle détermine, dans une partie ancienne de son territoire où est en vigueur un PPU visant le réaménagement, la restauration ou la démolition d'immeubles, la ville peut décréter qu'elle accorde une subvention en vue de favoriser les travaux conformes à ce programme. Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), (LRQ, c. A-19.1), articles 84 à 86, 113 paragraphe 10.2 (fonds de stationnement).
- [Code municipal du Québec](#), (LRQ., c. C-27.1), articles 11,1 2 et 1011.
- [Loi sur les cités et villes](#), (LRQ., c. C-19), articles 28.1, 28.2 et 542.4.
- [Charte de la Ville de Longueuil](#), (LRQ., c.C-11.3), annexe C articles 40 et 49.
- Ministère des Affaires municipales, *Le programme particulier d'urbanisme et son application à la revitalisation d'un centre-ville ou d'un secteur central traditionnel*, collection Aménagement et urbanisme, 1985.
- Ministère des Affaires municipales, *L'acquisition et la revente d'immeubles au centre-ville de Terrebonne*, collection Aménagement et urbanisme, 1989.
- Ville de Québec, *Quartier Saint-Roch*, Concept de revitalisation et plan d'action 1999, CDÉU, avril 1999.

Sites d'intérêt

- [Le Quartier international de Montréal](#)

Dernière mise à jour : 22/11/2004



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

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

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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

Utilité

Dans certaines parties du territoire, il peut être difficile de déterminer à l'avance

l'emplacement exact des utilisations possibles du sol et les dispositions réglementaires connexes.

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

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

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

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

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

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

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

Caractéristiques

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

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

Conditions préalables

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

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

Règlement général

Outre l'indication de la zone pour laquelle une modification des règlements d'urbanisme

est assujettie à la production d'un PAE, le règlement sur les PAE doit :

- spécifier, pour cette zone, les usages et les densités d'occupation du sol applicables à un PAE (afin d'informer les personnes intéressées par la vocation ultérieure de la zone);
- établir la procédure relative à une demande de modification des règlements d'urbanisme lorsque la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble est requise (étapes, identification du fonctionnaire à qui le PAE doit être transmis, possibilité de soumettre un avant-projet, mécanisme supplémentaire de consultation);
- prescrire les éléments qu'un PAE doit représenter (affectations du sol, densités, réseau routier, etc.) et les documents qui doivent l'accompagner (plans et élévations des bâtiments, description des plantations à réaliser, etc.);
- déterminer les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'un PAE (exprimant les attentes de la municipalité concernant la nature et les caractéristiques souhaitées du développement). Ceux-ci doivent comprendre tous les aspects que la municipalité considère comme importants (infrastructures routières, modification du terrain, drainage, stationnement et accès, perspectives visuelles, implantation, forme et architecture des bâtiments, aménagement paysager et espaces libres, etc.). Ils peuvent être exprimés sous forme d'objectifs à atteindre (p. ex. les espaces verts devraient être intégrés à un réseau de voies piétonnières) ou d'objectifs quantitatifs (p. ex. au moins 40 % de la superficie boisée devrait être conservée).

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

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

Un PAE peut également régir l'implantation et l'architecture des constructions ainsi que l'aménagement des terrains. Lorsqu'une municipalité souhaite aborder ces aspects au moment de la modification des règlements d'urbanisme, l'évaluation de ces aspects

qualitatifs peut faire partie de l'évaluation des PAE grâce à l'inclusion, dans le règlement sur les PAE, de critères portant sur ces éléments. Cette approche peut être indiquée pour les projets dont l'échéancier de réalisation est relativement court.

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

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

Consultation publique

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

Approbation d'un PAE

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

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

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

d'urbanisme pour y inclure le PAE, incluant la consultation et l'approbation du règlement par les citoyens.

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

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

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

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

Références

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



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Démolition d'immeubles

Aménagement et gestion du territoire

La démolition d'immeubles

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Une municipalité peut s'approprier le contrôle sur la démolition de tout immeuble.

Utilité

Une municipalité peut vouloir s'approprier le contrôle sur la démolition des immeubles :

- dans un contexte de rareté des logements à louer,
- pour protéger un bâtiment pouvant constituer un bien culturel,

- en vue d'encadrer et d'ordonner la réutilisation du sol dégagé.

Caractéristiques

Les principaux pouvoirs habilitant se trouvent aux articles 495 et suivants du Code municipal du Québec et 412.1 et suivants de la Loi sur les cités et villes.

Règlement général

Une municipalité peut, par règlement :

1. interdire la démolition d'un immeuble, ou d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu un permis à cet effet du comité de démolition qui a pour fonction de décider des demandes de permis de démolition;
2. prescrire la procédure de demande du permis en première instance et en appel;
3. prévoir que l'avis public de la demande n'est pas requis pour certaines catégories d'immeubles qu'elle désigne;
4. établir un tarif d'honoraires exigibles pour la délivrance du permis.

Constitution du comité de démolition

Une municipalité locale qui a adopté un règlement interdisant la démolition doit constituer un comité ayant pour fonction de décider des demandes de permis de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère la loi.

Ce comité est formé de trois membres du conseil désignés pour un an par le conseil. Leur mandat est renouvelable.

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.

Un membre du conseil ne peut être poursuivi en justice pour un acte officiel accompli de bonne foi en vertu des dispositions législatives applicables.

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.

Tout intéressé peut, dans les trente jours suivant la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil ou le conseil d'arrondissement selon le cas.

Publicité

Dès que le comité de démolition est saisi d'une demande de permis 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 général.

L'avis public indique :

- Que toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis 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 secrétaire-trésorier de la municipalité.

Il est à noter que le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble concerné.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Le règlement régissant la démolition peut prévoir que le propriétaire doive soumettre au comité de démolition, pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé préalablement à l'étude de sa demande de permis.

Le règlement peut aussi exiger que, si le programme est approuvé, le propriétaire fournisse à la municipalité, avant la délivrance de son permis, une garantie financière de l'exécution du programme, d'un montant n'excédant pas la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements en vigueur de la municipalité. Pour déterminer cette conformité, le comité doit considérer les règlements en vigueur au moment où le programme lui est soumis (ex. : règlement de [zonage](#), règlement sur les [PIIA](#)), sauf dans le cas où la délivrance d'un permis de construction pour le programme proposé est suspendue en raison d'un avis de motion. Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le comité ne peut approuver le programme avant l'expiration de la suspension ou avant l'entrée en vigueur du règlement de modification ayant fait l'objet de l'avis de motion si cette entrée en vigueur est antérieure à l'expiration de la suspension; la décision du comité est alors rendue selon les règlements en vigueur lors de cette décision.

Étude d'une demande par le comité de démolition

Avant de rendre sa décision, le comité de démolition doit considérer les oppositions reçues. Ses séances sont publiques. Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

Le comité accorde le permis s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, le comité doit considérer :

- l'état de l'immeuble visé dans la demande,

- la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage,
- le coût de la restauration,
- l'utilisation projetée du sol dégagé,
- tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

Il doit, en outre, refuser la demande de permis :

- si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé,
- si la procédure de demande du permis n'a pas été substantiellement suivie,
- si les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

Lorsque le comité de démolition accorde le permis, il peut :

- imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé,
- déterminer les conditions de relogement d'un locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements,
- 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 demande lui soit faite avant l'expiration de ce délai.

La décision du comité concernant la délivrance du permis doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause par courrier recommandé ou certifié.

Immeuble à caractère locatif

Lorsque l'immeuble visé dans une demande en démolition comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire conserver à cet immeuble 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.

Droit d'appel

Tout intéressé peut interjeter appel de cette décision devant le conseil dans les 30 jours suivant la décision du comité de démolition.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu de l'alinéa précédent.

Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que le comité aurait dû rendre.

Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de 30 jours qui permet à tout intéressé d'interjeter appel de la décision du comité devant le conseil ni, s'il y a eu appel avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.

Droits et devoirs du locateur

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

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ni avant l'expiration du bail ni avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis.

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 à la [Régie 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, le permis de démolition est sans effet. 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 à la Régie du logement pour faire 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 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 ce terrain.

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis est passible d'une [amende](#) d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

De plus, un règlement peut obliger cette personne à reconstituer l'immeuble ainsi démoli. à défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais 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 permis. 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 au permis. Sur demande, le fonctionnaire ou l'employé de la municipalité doit s'identifier et

présenter le certificat attestant sa qualité délivré par la municipalité. Le refus de laisser le fonctionnaire ou l'employé de la municipalité pénétrer sur les lieux ou de lui présenter l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas 500 \$.

Démolition d'un bien culturel

Toute municipalité locale peut adopter, modifier ou abroger des règlements pour interdire, pendant une période n'excédant pas 12 mois, la démolition de tout immeuble pouvant constituer un bien culturel au sens de la Loi sur les biens culturels ou situé dans un territoire désigné comme pouvant constituer un arrondissement historique ou naturel au sens de cette loi. Ce pouvoir se trouve aux articles 412. 5 de la Loi sur les cités et villes et 493 du Code municipal du Québec.

Cette interdiction prend effet à compter de l'avis de motion du règlement visant à interdire la démolition. En vertu de la Loi sur les cités et villes, une copie de l'avis de motion doit être transmise au ministère de la Culture et des Communications.

Cependant, si ce règlement n'est pas adopté et mis en vigueur dans les trois mois de la l'avis de motion, cette interdiction cesse de s'appliquer.

Dans les 15 jours suivant l'adoption d'un tel règlement, la municipalité doit adresser au ministre de la Culture et des Communications une requête afin que l'immeuble concerné soit reconnu ou classé bien culturel au sens de la Loi sur les biens culturels ou que le territoire visé soit déclaré arrondissement historique ou arrondissement naturel au sens de cette loi.

Si, à l'expiration du délai de 12 mois de l'avis de motion, le ministre de la Culture et des Communications n'a pas reconnu ou classé comme bien culturel l'immeuble concerné, s'il n'a pas déclaré le territoire concerné comme arrondissement historique ou arrondissement naturel ou s'il n'a pas donné l'avis d'intention en vertu de la Loi sur les biens culturels, le règlement cesse d'avoir effet.

Le propriétaire qui procède ou qui fait procéder à la démolition de son immeuble

pendant que celui-ci est sous le coup de l'interdiction prévue est passible d'une amende n'excédant pas 25 000 \$.

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 à la suite d'un incendie ou d'une explosion, la Cour supérieure peut, sur [requête en démolition](#) 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 les personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

Un citoyen qui souhaite voir une municipalité obtenir la démolition d'une construction jugée « dangereuse » doit déposer une plainte auprès de celle-ci.

[Salubrité dans les immeubles et les lieux publics](#)

La Loi sur la qualité de l'environnement autorise également toute municipalité à faire effectuer une enquête par ses officiers pour chercher des nuisances ou des causes d'insalubrité possibles dans un immeuble. Le cas échéant, elle peut faire procéder à l'assainissement nécessaire.

Un juge de la Cour supérieure peut enjoindre un propriétaire ou l'occupant de l'immeuble en question de prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître la nuisance ou la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou pour empêcher

qu'elle ne se répète. Il peut également ordonner l'évacuation de l'immeuble, en interdire l'entrée, en ordonner la démolition ou enjoindre le propriétaire ou l'occupant de prendre les mesures requises pour assainir les lieux dans un délai qu'il détermine.

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](#).

La salubrité dans les immeubles et les endroits publics

La Loi sur la qualité de l'environnement autorise toute municipalité à faire effectuer une enquête par ses officiers pour vérifier si un immeuble comporte des nuisances ou des causes d'insalubrité. S'il y a lieu, elle peut faire procéder à l'assainissement nécessaire en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés en matière de [salubrité dans les immeubles et les endroits publics](#).

Références

- [Code municipal du Québec](#), (L.R.Q., c. C-27.1), articles 493 (bien culturel), 495 et suivants (démolition d'immeuble).
- [Loi sur les cités et villes](#), (L.R.Q., c. C-19), articles 412.1 et suivants (démolition d'immeuble), 412, paragraphe 5 (bien culturel).
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), (L.R.Q., c. A-19.1), article 145.41.
- [Charte de la Ville de Montréal](#), (L.R.Q., c-C-11.4), annexe C, article 169.
- [Loi sur les biens culturels](#), (L.R.Q., c.B-4).
- [Loi sur la qualité de l'environnement](#), (L.R.Q., c. Q-2), articles 76 à 82.



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Démarche suggérée à la municipalité en cas de contravention à sa réglementation d'urbanisme

ÉTAPES	MOYENS	RESPONSABLES
1. Constat d'infraction	Visite des lieux Les officiers municipaux n'ont pas le droit de pénétrer sur un terrain privé à moins d'être expressément autorisés à le faire par règlement de la municipalité. Rapport des événements L'officier responsable fait une bonne description de l'infraction en référant aux dispositions du règlement. Procédure du constat d'infraction Rf. Règlement sur la forme des constats d'infraction	Inspecteur en bâtiments
2. Avis au contrevenant	Avis, mise en demeure ou ordre de cesser les travaux La signification d'un constat d'infraction peut être faite lors de la perpétration de l'infraction ou après celle-ci. Mode de signification Code de procédure pénale	Inspecteur, secrétaire-trésorier, greffier ou avocat mandaté par résolution

3. Rapport au conseil	Compte-rendu, constat d'infraction Transmission du plaidoyer par le défendeur (le cas échéant)	Inspecteur, secrétaire-trésorier ou greffier
4. Décision du conseil	Résolution du conseil précisant ses intentions, mandat au conseiller juridique.	
5. Consultation d'un aviseur légal (peut être requise à toute autre étape)	Rapport au conseil	
6. Action ou requête auprès du tribunal compétent	Procédure écrite précisant les moyens à prendre (amende, annulation, etc.)	Avocat mandaté par résolution (la municipalité doit se faire représenter)
7. Jugement	Exécution des sanctions (amende ou autres)	À défaut, la municipalité pro-cède aux frais du contrevenant

Fermer

Créances prioritaires sur un immeuble

En vertu du Code civil du Québec, les créances prioritaires sont les suivantes et, lorsqu'elles se rencontrent, elles sont, malgré toute convention contraire, inscrites dans l'ordre prescrit par la loi pour leur paiement :

1. Les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun;
2. La créance du vendeur impayé pour le prix du meuble vendu à une personne physique qui n'exploite pas une entreprise;
3. Les créances de ceux qui ont un droit de rétention sur un meuble, pourvu que ce droit subsiste;
4. Les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales;
5. Les créances des municipalités (et des commissions scolaires) pour les impôts fonciers sur les immeubles qui y sont assujettis, de même que celles des municipalités, spécialement prévues par les lois qui leur sont applicables, pour les taxes autres que foncières sur les immeubles et les meubles en raison desquels ces taxes sont dues.

Fermer

Pouvoirs particuliers à certaines lois ou chartes

Voici des exemples de ces pouvoirs particuliers :

1. Quiconque procède ou fait procéder à la démolition (Fiche: Démolition d'un immeuble/ Démolition et transformation d'immeubles/Réglementation) d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis est passible d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.
2. Le propriétaire qui procède ou qui fait procéder à la démolition de son immeuble pendant que celui-ci est sous le coup d'une interdiction parce que cet immeuble pourrait éventuellement constituer un bien culturel au sens de la Loi sur les biens culturels, est passible d'une amende n'excédant pas 25 000 \$.
3. Le conseil de la Ville de Québec peut, en vertu de sa charte, adopter un règlement pour fixer des amendes plus élevées lorsque celui qui fait défaut d'obtenir un permis de construction est une personne, société, corporation ou coopérative dont la principale occupation est la réalisation de travaux qui nécessitent l'obtention d'un permis de construction.
4. Dans le cas de la Ville de Montréal, lorsque la démolition d'un immeuble est effectuée sans autorisation ou à l'encontre des conditions d'une autorisation, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 50 000 \$. Cela n'a pas pour effet d'empêcher la ville d'exiger la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble ainsi démoli ni de la priver d'aucun autre recours prévu par la loi. Le présent article considère qu'un bâtiment est entièrement démoli lorsqu'au moins 50% du bâtiment, sans égard aux fondations, a été détruit par la démolition.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Densité d'occupation du sol

Aménagement et gestion du territoire

La densité d'occupation du sol

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Selon la pratique de l'aménagement et de l'urbanisme, la notion de densité d'occupation du sol permet de circonscrire le rapport entre la superficie des constructions implantées sur un terrain et celle du terrain en tant que tel de manière à harmoniser la densité de construction.

Utilité

Tout comme les grandes affectations, les densités d'occupation du sol constituent une référence fondamentale pour les divers acteurs en matière d'aménagement du territoire

et d'urbanisme. La prévision d'une densité (p. ex. nombre d'unités de logement par hectare) s'avère essentielle aux autorités municipales et régionales et aux promoteurs : elle leur permet d'évaluer la rentabilité sociale et économique de projets de développement résidentiel, commercial ou industriel.

La densification de l'occupation du territoire peut favoriser un accroissement de l'utilisation des infrastructures et des équipements publics, une réduction des coûts publics de transports, une amélioration ou une détérioration des conditions de vie d'un milieu.

La densification sert de guide entre autres pour déterminer les infrastructures d'aqueduc et d'égout, les équipements communautaires, les parcs et espaces verts, les largeurs de rues, etc. Par exemple, la densité d'occupation d'un secteur a une influence directe sur le type et l'intensité de desserte par transport en commun. En effet, la densité minimale le long des parcours des secteurs résidentiels nécessaire au support d'un service d'autobus aux demi-heures (circuits à 1 km de distance) est de 17 unités par hectare. De même, la densité minimale des secteurs commerciaux et industriels permettant de supporter un service d'autobus aux heures de pointe est de 20 à 25 emplois par hectare (secteurs de grande superficie).

Les densités d'occupation du sol représentent également une configuration physique du territoire. Elles sont donc susceptibles d'influencer l'image projetée du territoire de la municipalité. En effet, pour un même espace donné, les usages résidentiels de haute densité n'auront pas le même impact sur la forme urbaine que ceux de faible densité : volumétrie de constructions, espaces libres entre les constructions, ligne de fuite du paysage, ensoleillement.

Enfin, les densités d'occupation du sol ont pour rôle de préciser, en termes quantitatifs, les grandes affectations du sol quant à leur nature, à leurs caractéristiques et à l'espace visé. Par exemple, spécifier un critère de 6 à 10 unités de logement par hectare (p. ex. ensemble de résidences unifamiliales isolées sur des terrains de 900 mètres carrés chacun) ou un de 12 à 15 unités (p. ex. ensemble de résidences unifamiliales jumelées sur des terrains de 1 100 mètres carrés chacun) permet de préciser une grande affectation résidentielle de faible densité quant au niveau d'intensité de l'occupation du sol souhaité.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent principalement à l'article 83 paragraphe 2 et à l'article 113 paragraphes 3, 5 et 6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La mise en œuvre des densités d'occupation du sol prévues dans le [schéma d'aménagement et de développement](#), dans le [plan d'urbanisme](#) ou dans un [programme particulier d'urbanisme](#) (PPU) passe par l'utilisation de divers instruments d'urbanisme dont les règlements de [zonage](#) et de [lotissement](#).

à titre d'exemple, le règlement de zonage permet à la municipalité de spécifier :

- pour chaque zone, les densités d'occupation du sol;
- pour chaque zone ou secteur de zone, la superficie totale de plancher d'un bâtiment rapport à la superficie totale du lot;
- pour chaque zone, la proportion du terrain qui peut être occupée par une construction ou un usage.

Le règlement de lotissement permet de spécifier, pour chaque zone prévue au règlement de zonage, la superficie et les dimensions des lots ou des terrains par catégorie de constructions ou d'usages.

La densité d'occupation du sol réfère à une répartition d'éléments (structure, construction, logement) ou d'habitants par unité de surface.

En matière d'urbanisme et d'aménagement, les éléments suivants sont habituellement mis en rapport avec une superficie donnée de territoire : la superficie d'un bâtiment au sol, la superficie totale de plancher d'un bâtiment par rapport à la superficie totale du lot, le nombre de logements. Elle s'exprime le plus souvent par une mesure quantitative représentée par une valeur numérique.

Une quantité ou une superficie de territoire	par rapport à	Une unité de territoire
15 à 25 logements		hectare
250 m ² de superficie de plancher		terrain de 700 mètres carrés

Elle peut présenter une valeur minimale, maximale ou minimale et maximale. Une densité de 15 à 25 logements à l'hectare représente une combinaison de densités minimale et maximale. Les valeurs de densité sont approximatives quand elles s'expriment par des moyennes ou encore lorsqu'elles fixent des minima et des maxima ou l'un ou l'autre.

La densité brute correspond au nombre total de logements compris à l'intérieur d'une zone divisée par le nombre d'hectares visés, incluant, dans cette même zone, les rues et tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel .

La densité nette correspond plutôt au nombre de logements compris ou prévus sur un hectare de terrain à bâtir affecté spécifiquement à l'habitation, excluant toute rue publique ou privée ainsi que tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

La qualification qualitative est essentielle pour assurer une certaine cohérence à l'intérieur de la zone relativement aux orientations du schéma d'aménagement et de développement ou du plan d'urbanisme s'appliquant à la densité globale autorisée (unifamiliale, multifamiliale, etc.).

En urbanisme, le concept de « densité d'occupation du sol » renvoie également à un nombre considérable de « rapports quantitatifs », notamment :

- au **coefficient d'emprise au sol** (CES), c'est-à-dire au rapport souhaité entre la superficie occupée par un bâtiment et celle du terrain entier (il s'exprime en pourcentage);

- au **coefficient d'occupation du sol** (COS), c'est-à-dire au rapport souhaité entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment (avec ou sans le stationnement intérieur, selon le cas) et la superficie totale du terrain;
- à la **superficie minimale et aux dimensions minimales des lots**.

La notion de « rapport plancher/terrain » (RPT) est un outil important en aménagement du territoire puisqu'il conditionne la nature d'une occupation : résidentielle, commerciale, industrielle, etc.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), (LRQ., c. A-19.1), articles 6, paragraphe 2 du premier alinéa (schéma d'aménagement et de développement); 83, paragraphe 2 (plan d'urbanisme); 85, paragraphe 1 (programme particulier d'urbanisme); 113, paragraphe 3, 5 et 6 du deuxième alinéa (zonage); 115, paragraphes 1, 3 et 4 (lotissement).
- Ministère des Affaires municipales, *Les composantes du plan d'urbanisme : les grandes affectations du sol et les densités de son occupation*, collection « Aménagement et urbanisme », 1987.

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Règlement de lotissement

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement de lotissement

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Par son règlement de lotissement, une municipalité peut définir les normes ainsi que les conditions à respecter lors du découpage et de l'identification des lots.

Utilité

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. Cette étape est d'une importance capitale même si la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne reconnaît pas un droit à la construction sur la base d'un lotissement

accordé.

Le découpage d'un terrain en parcelles a une incidence sur l'aménagement futur d'un secteur, car les constructions devront être implantées selon les objectifs retenus en fonction des dimensions et de l'orientation des lots, du réseau des rues, de l'intégration du développement dans le milieu, etc. 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 parcelles sont déjà définies, déposées aux archives du cadastre puis aliénées. Il devient alors indispensable de gérer pleinement et entièrement les opérations cadastrales.

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 jeu ou d'espaces naturels; partage des coûts des infrastructures et des équipements prévus.

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 utilise principalement les grandes artères, les usagers doivent marcher de longues distances pour se rendre aux arrêts d'autobus.

Le règlement de lotissement peut agir sur les aménagements urbains axés sur l'automobile et sur les transports en commun en considérant le découpage des parcelles. En effet, avant leur réalisation, les plans de lotissement (et de rue) devraient être évalués systématiquement pour répondre aux besoins des piétons et des automobilistes, du transport en commun et du camionnage ainsi que pour la pertinence et la rentabilité du développement urbain qu'ils favoriseront.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Éléments de contenu

Les normes du règlement de lotissement réfèrent à une « opération cadastrale » que la loi définit comme « une modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du Code civil du Québec ». Ces dernières dispositions couvrent les cas suivants : une modification par subdivision ou autrement du plan d'un lot, le numérotage d'un lot, l'annulation ou le remplacement de la numérotation existante, une nouvelle numérotation.

Les normes du règlement de lotissement peuvent porter sur une variété d'objets pouvant être spécifiés, prescrits, régis, prohibés ou exigés sur l'ensemble du territoire, par zone ou en fonction de certains facteurs, notamment :

- La superficie et les dimensions des lots ou des terrains pour chaque zone et par catégorie de constructions ou d'usages.
- La superficie minimale et les dimensions minimales des lots lors d'une opération cadastrale, compte tenu des facteurs suivants :
- - la nature du sol;
 - la proximité d'un ouvrage public;
 - l'existence ou l'absence d'installations septiques;
 - l'existence ou l'absence d'un service d'aqueduc;
 - l'existence ou l'absence d'un service d'égout sanitaire.

Si les normes minimales peuvent varier selon l'une ou l'autre des situations couvertes, dans le cas de situations identiques, elles doivent être uniformes pour l'ensemble du territoire.

Par exemple, compte tenu qu'une rue publique est considérée comme un ouvrage public, on pourrait faire varier 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 qu'il s'agit d'une autoroute, d'une route nationale, d'une route régionale, d'une route collectrice, du réseau d'accès aux ressources et du réseau local (cf. classification du ministère des Transports du Québec).

- Les opérations cadastrales (ou certaines d'entre elles) menées en fonction de la topographie du terrain, des contraintes naturelles, de la présence d'un immeuble ou de l'exercice d'une activité générant des contraintes majeures; toute prohibition ou règle pouvant faire l'objet d'une dérogation à l'égard d'un immeuble situé dans une zone d'inondation.

Lorsque le conseil municipal décide de contrôler les opérations cadastrales en fonction des contraintes naturelle ou anthropiques, le règlement de lotissement peut tenir compte des diverses situations en prévoyant la division du territoire de la municipalité, l'établissement de catégories d'opérations cadastrales à prohiber ou à régir et l'établissement des catégories d'immeubles, d'activités ou d'autres facteurs justifiant une telle prohibition ou réglementation. Il peut alors décréter des prohibitions ou des règles qui varient selon les parties de territoire, selon les premières ou les secondes catégories ou selon toute combinaison de plusieurs de ces critères de distinction. 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 conditions pour agrandir ou modifier un lot dérogoire protégé par des [droits acquis](#).

Il s'agit en quelque sorte de définir les conditions permettant l'agrandissement ou la modification des limites des lots dérogoires sans pour autant leur faire perdre leurs droits acquis, et ce, tant en ce qui concerne leur superficie que leurs dimensions,.

- L'identification du caractère public ou privé des voies de circulation, lesquelles en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme visent « 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 ».
- La prescription de la manière dont les rues et ruelles, publiques ou privées, doivent être tracées, de la distance à conserver entre elles et de leur largeur est fonction de la topographie des lieux et de l'usage auquel elles sont destinées.

Le refus d'approuver un plan de lotissement parce que les lots à établir ne seraient pas adjacents à une rue publique, condition découlant de l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et applicable à l'émission d'un permis de construction, a été reconnu valide pour le motif qu'il serait inutile pour une municipalité d'approuver un projet de plan de subdivision pour ensuite refuser le permis de construction si initialement les règlements de la municipalité prohibaient l'érection d'un bâtiment sur ce lot.

- La concordance des opérations cadastrales relatives à une rue, une ruelle, un sentier pour piétons ou une place publique par rapport au tracé des voies de circulation projetées dans le plan d'urbanisme.

- L'obligation pour un propriétaire de terrain de soumettre à l'approbation d'un officier désigné tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoie des rues ou non.
- Comme condition préalable à l'approbation d'un 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 en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications. Une telle exigence a trait au passage des réseaux électriques, téléphoniques, de gaz et autres devant traverser le site mentionné dans le plan;
 - dans tout son territoire ou dans une partie de celui-ci, 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 pour fins de parcs](#), de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

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](#) 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.

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 significatif, 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.

Consultation publique

Tout règlement de lotissement 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 du plan d'urbanisme, et ce, dans une perspective de concordance.

Approbation référendaire

Lorsqu'ils sont modifiés, certains des **objets** du règlement de lotissement sont [susceptibles d'approbation par les personnes habilitées à voter.](#)

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ, c. A-19.1), article 1 paragraphes 7 et 10; 115 et 117.
 - [Code civil du Québec](#) (1991, chapitre 64), article 3043.
 - Me 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.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Protection de l'environnement](#) / Contraintes de nature anthropique et gestion des risques

Aménagement et gestion du territoire

Les contraintes de nature anthropique et la gestion des risques

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Les autorités locales et régionales peuvent désigner les immeubles et les activités humaines qui génèrent des contraintes majeures pour l'occupation du sol et régir cette occupation comme il convient.

Utilité

Les contraintes de nature anthropique visent ici la gamme d'immeubles, d'ouvrages et d'activités qui résultent de l'intervention humaine et qui sont susceptibles, dans

certaines circonstances (défaillance technologique, explosion, contamination, etc.), de mettre en péril la santé, la sécurité ainsi que leur bien-être des personnes et de causer des dommages importants aux biens situés à proximité.

Les entreprises industrielles ou commerciales qui utilisent, produisent ou entreposent des produits dangereux (émanations de fumées, de gaz, de poussières), les routes et les voies ferrées sur lesquelles sont transportées des matières dangereuses et les équipements dont le bris pourrait menacer la population environnante (barrages, gazoducs, etc.) peuvent être considérés comme des contraintes anthropiques qui présentent des risques.

La prise en considération des contraintes de nature anthropique dans la démarche de planification du territoire et dans la réglementation d'urbanisme permet, advenant un accident ou une défaillance, d'atténuer les effets négatifs de certaines activités sur les personnes, les biens et l'environnement tout en maintenant la volonté de favoriser le plein fonctionnement et même l'expansion des entreprises visées. En effet, il importe de souligner que ces pouvoirs ne visent pas la réglementation des sources de contraintes elles-mêmes, mais plutôt la réglementation ou la prohibition des usages, des constructions ou des ouvrages situés à proximité de celles-ci.

La détermination des sources de contraintes de nature anthropique permet surtout d'éviter l'empiétement et le rapprochement d'usages, de constructions ou d'ouvrages qui sont incompatibles et qui pourraient compromettre la sécurité et la santé des personnes de même que les possibilités d'exploitation ou d'agrandissement d'activités désignées comme telles.

En effet, la détermination des sources de contraintes permet d'atténuer les risques pour la santé et la sécurité publiques et le bien-être général de même que les [nuisances](#) associées à celles-ci.

De plus, l'absence de contrôle de l'utilisation du sol à proximité d'usages contraignants pourrait compromettre le développement de tels usages ou activités et entraîner leur déplacement ou leur fermeture alors que ce sont des activités économiques importantes pour la communauté.

Par ailleurs, de telles situations découlent plus souvent qu'autrement d'une absence de réciprocité puisque les distances minimales d'éloignement et de protection exigées lors de l'établissement, par exemple, d'entreprises industrielles ou de certains équipements et infrastructures ne sont pas respectées.

Ainsi, l'expérience démontre que, après l'établissement de lieux d'enfouissement sanitaire, les terrains avoisinants ne font pas toujours l'objet de restrictions d'usages. Effectivement, les municipalités y autorisent la construction d'habitations sans tenir compte des normes minimales de localisation prévues dans le Règlement sur les déchets solides. Les résidants sont ainsi exposés aux nuisances de l'activité du site et son agrandissement peut, par conséquent, devenir impossible.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 5, premier alinéa, paragraphe 5 et deuxième alinéa, paragraphe 2; à l'article 6, premier alinéa, paragraphe 4 et troisième alinéa, paragraphe 2; à l'article 113, deuxième alinéa, paragraphe 16.1 et sixième alinéa; à l'article 115, deuxième alinéa, paragraphe 4.1 et troisième alinéa, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

En vertu des pouvoirs conférés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les autorités locales et régionales peuvent déterminer :

- les immeubles et les activités dont la présence ou l'exercice, actuel ou projeté, dans un lieu fait en sorte que l'occupation du sol à proximité de ce lieu est soumise à des contraintes majeures qui risqueraient de compromettre la sécurité et la santé publiques de même que le bien-être général.

Toutefois la désignation est obligatoire dans le schéma d'aménagement et de développement pour ce qui est des voies de circulation actuelles ou projetées qui présentent de telles contraintes (p. ex. une autoroute qui traverse un périmètre d'urbanisation, une aire d'affectation institutionnelle ou récréative recevant du public).

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme définit une voie de circulation comme étant

toute structure ou tout endroit affecté à la circulation des véhicules et des piétons, tels une route, une rue, une ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement. Mentionnons que les voies ferrées ne font pas partie de cette définition. Néanmoins, elles pourraient être considérées comme des sources de contraintes de nature anthropique en vertu du contenu facultatif de la loi.

Les autorités locales peuvent également régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, et toutes opérations cadastrales, compte tenu de la proximité d'un lieu où, une telle source de contrainte, actuelle ou projetée, est identifiée. Toutefois de telles règles doivent être établies (dans le document complémentaire accompagnant le schéma) lorsqu'une voie de circulation (actuelle ou projetée) est considérée comme une source de contraintes majeures.

Pour ce faire, les autorités peuvent diviser le territoire de la municipalité, établir des catégories d'usages, de constructions, d'ouvrages ou d'opérations cadastrales à prohiber ou à régir et établir des catégories d'immeubles, d'activités ou d'autres facteurs justifiant une telle prohibition ou réglementation. Elles peuvent décréter des prohibitions et des règles variant en fonction des parties du territoire, des premières ou des secondes catégories ou de toute combinaison de ces critères de distinction.

Enfin, les autorités peuvent faire appel à la mesure du degré des effets nocifs ou indésirables produits par la source, c'est-à-dire recourir à des normes de rendement, afin de déterminer le territoire où s'applique une prohibition ou une règle à proximité d'une source de contraintes (p. ex. aucune résidence à proximité d'une voie de circulation où l'intensité moyenne du bruit atteint un certain nombre de décibels).

Lorsque le schéma d'aménagement et de développement mentionne des sources de contraintes de nature anthropique et des règles minimales, les municipalités doivent assurer leur mise en application par le processus de conformité. Par ailleurs, les municipalités locales peuvent, de leur propre chef et pour des raisons de sécurité et de santé publique ou de bien-être général, régir ou prohiber, par des règlements de zonage et de lotissement, les usages du sol, les constructions, les ouvrages ou les opérations cadastrales à proximité d'un immeuble ou d'une activité qu'elles reconnaissent comme étant une source de contraintes majeures.

Contraintes majeures

On peut déterminer deux types de contraintes pour l'occupation du sol à proximité d'une activité humaine ou d'un immeuble considéré comme une source de contraintes majeures :

- une nuisance (fumée, poussière, odeur, vapeur, gaz, radiation, bruit) tellement importante que ses répercussions sur le bien-être des citoyens, sur leur santé et leur sécurité, entraînent, à une certaine distance de la source, un dommage permanent et continu (il ne s'agit pas d'inconvénients ou de désagréments temporaires);
- un risque pour la sécurité ou la santé des citoyens lorsqu'il y a risque d'accident impliquant des conséquences graves (le risque se définit comme l'évaluation du danger compte tenu de la probabilité d'occurrence de l'événement redouté et de la gravité de ses conséquences).

Une contrainte est dite majeure lorsqu'une situation dépasse toute limite d'acceptation sociale. Cette définition oblige donc à examiner et à déterminer des seuils acceptables ou intolérables comme le niveau à partir duquel une nuisance ou un risque important pour lequel les conséquences d'un éventuel accident deviennent inacceptables pour les résidents et les activités situés à proximité.

Par exemple, le ministère des Transports du Québec considère qu'un niveau inférieur à 65 dBA est tolérable. D'ailleurs, c'est à partir de ce niveau qu'il intervient pour apporter des corrections. Par ailleurs, il considère un niveau sonore de 55 dBA et moins acceptable pour les zones sensibles, telles les zones résidentielles, institutionnelles et récréatives.

Bien que la démarche d'identification des immeubles, des ouvrages et des activités à risque puisse poser certaines difficultés quant à ce qui représente ou non un risque, le véritable problème réside dans leur caractérisation en termes de conséquences qu'ils pourraient entraîner, en cas d'accident, sur le milieu environnant. Il en va de même du niveau de risque en présence et de la détermination de normes permettant d'assurer la protection des personnes.

Enfin, la protection de certains équipements, tels un hôpital, un puits ou une source de captage d'eau souterraine, pourrait également se faire en vertu des pouvoirs relatifs aux

contraintes de nature anthropique. Le contrôle de l'utilisation du sol autour de ces activités constitue un moyen important de protection. Dans ce cas, il s'agit d'effets potentiellement négatifs des usages ou des constructions situés à proximité d'une source de contraintes plutôt que de l'inverse.

Schéma de couverture de risques et schéma de sécurité civile

La Loi sur la sécurité incendie confie aux autorités régionales la responsabilité d'élaborer un schéma de couverture de risques qui doit contenir, entre autres, le recensement, l'évaluation et le classement des risques, y compris, s'il y a lieu, les [risques soumis à déclaration](#) en vertu de l'article 5 de la loi. De même, le schéma doit contenir, pour chaque catégorie de risques inventoriés pour chacune des parties de territoire, des objectifs de protection optimale contre les incendies ainsi que les actions que devront prendre les municipalités pour atteindre ces objectifs, les plans de mise en œuvre des municipalités concernées, etc.

Le recensement et l'évaluation des risques d'incendie lors de l'élaboration du schéma de couverture de risques peuvent fournir des informations permettant de repérer des sources potentielles de contraintes majeures et de déterminer quelles sont les populations concernées et vulnérables. Par la suite, l'évaluation de l'importance de la contrainte et de son acceptabilité sociale pourrait amener les autorités régionales et locales à déterminer un cadre réglementaire relativement à l'occupation du sol situé à proximité.

La Loi sur la sécurité civile prévoit également une obligation de déclarer les risques. Par ailleurs, en vertu de cette loi, les autorités régionales doivent, en accord avec les municipalités locales qui en font partie et en conformité avec les orientations déterminées par le ministre, établir un [schéma de sécurité civile](#) fixant, pour tout leur territoire, des objectifs de réduction de leur vulnérabilité aux risques de sinistre majeur ainsi que les actions requises pour les atteindre. Il peut inclure, en totalité ou en partie, le schéma de couverture de risques en vertu de la Loi sur la sécurité incendie.

Cette loi a pour objet la protection des personnes et des biens contre les [sinistres](#). Cette protection devrait être assurée par des mesures de prévention, de préparation des interventions, d'intervention lors d'un sinistre réel ou imminent ainsi que par des mesures de rétablissement de la situation après l'événement.

L'aménagement du territoire s'inscrit dans cette démarche globale de gestion des risques de sinistres comme mesure de prévention s'ajoutant aux mesures de réduction du risque à la source, de planification des mesures d'urgence, de communication des risques à la population, etc.

Dans cette optique, les pouvoirs en matière d'identification des sources de contraintes de nature anthropique pourraient éventuellement constituer un des moyens privilégiés servant à prévenir les dommages associés aux risques technologiques.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), LRQ, c. A-19.1, article 5, premier alinéa, paragraphe 5 (élément de contenu obligatoire du schéma : voie de circulation), et deuxième alinéa, paragraphe 2 (document complémentaire); article 6, premier alinéa, paragraphe 4 (élément de contenu facultatif du schéma : immeubles et activités humaines) et troisième alinéa, paragraphe 2 (document complémentaire); article 113, deuxième alinéa, paragraphe 16.1 (zonage) et sixième alinéa (par partie de territoire); article 115, deuxième alinéa, paragraphe 4.1 (lotissement) et troisième alinéa (par partie de territoire).
- [Détermination des contraintes de nature anthropique](#), ministère des Affaires municipales, mars 1994.
- *Combattre le bruit de la circulation routière, techniques d'aménagement et interventions municipales*, Les Publications du Québec, en réédition.
- [Loi sur la sécurité incendie](#), (LQ., 2000, c.20), articles 5 (déclaration de risques), 8 et 10 (schémas de couverture de risques).
- [Loi sur la sécurité civile](#), (LQ., 2001, c.76), articles 8 (déclaration de risques), 16, 18, 19 et 192 (schéma de sécurité civile).
- [Détermination des contraintes de nature économique](#) (Format pdf, 161 Ko)

Dernière mise à jour : 22/11/2004

Politique de confidentialité

Déclaration des risques

Toute personne dont les activités ou les biens présentent, selon un règlement que peut adopter le gouvernement, un risque élevé ou particulier d'incendie est tenue de déclarer ce risque au secrétaire-trésorier ou au greffier de la municipalité locale où le risque se situe. La déclaration expose, outre les mentions exigées par ce règlement et le risque que l'activité ou le bien présente, l'emplacement du risque, les mesures prises pour réduire la probabilité et les effets d'un incendie ainsi que les moyens de secours privés dont le déclarant dispose ou dont il s'est assuré le concours en cas d'incendie.

Le déclarant est tenu d'apporter à sa déclaration les corrections nécessaires en cas de modifications qui rendent inexactes les mentions qui y sont indiquées. Il est également tenu, à la cessation de l'activité ou lorsqu'il se départit du bien, de donner, à celui qui a reçu la déclaration, un avis à cet effet accompagné d'un exposé de la manière dont il s'est départi du bien ou des éléments qui présentaient un risque.

Celui qui reçoit les déclarations, corrections et avis doit en transmettre copie, dans les trente jours de leur réception, à l'autorité régionale dont le territoire comprend celui de la municipalité et au service de sécurité incendie qui dessert le territoire où se situe le risque.

Fermer

Contenu d'un schéma de sécurité civile

Un schéma de sécurité civile :

- donne une description sommaire des caractéristiques physiques, naturelles, humaines, sociales et économiques du territoire;
- fait état de la nature des risques de sinistre grave auxquels le territoire est exposé en y intégrant les risques déclarés en application de l'article 8 de la Loi sur la sécurité civile;
- précise, pour chaque risque, l'emplacement de sa source et les conséquences prévisibles d'un sinistre majeur lié à ce risque, notamment le territoire qui pourrait être affecté;
- fait état des mesures de protection existantes ainsi que des ressources humaines, matérielles et informationnelles dont disposent les autorités locales ou régionales et les autorités responsables de la sécurité civile.

Les autorités régionales et locales doivent établir un tel schéma à la suite d'un avis communiqué par le ministre de la Sécurité publique à cet effet dans les 18 mois de la publication des premières orientations ministérielles qui leur sont destinées.

Fermer

Événements survenus au Québec

Au cours des dernières années, que ce soit à cause d'événements qui se sont produits sur la scène internationale ou au Québec, la population québécoise a été sensibilisée à la présence d'immeubles, d'ouvrages et d'activités à risque et surtout de leur vulnérabilité aux sinistres. Pensons, entre autres, à l'incendie des contenants de BPC (biphényle polychloré) de Saint-Basile-le-Grand du 23 août au 10 septembre 1988 et à l'incendie du dépôt de pneus à Saint-Amable en mai 1990 ou encore aux pluies diluviennes de juillet 1996 qui ont remis en cause toutes les mesures entourant la sécurité des barrages.

Jusqu'à présent, le gouvernement a assumé la plus grande partie de la responsabilité en matière de santé et de sécurité publiques. C'est pourquoi il a prévu un nouvel encadrement pour la sécurité civile de façon à prendre le virage de l'action face aux risques de sinistres plutôt que de simplement réagir à leurs conséquences.

Il s'agit donc de responsabiliser tous les acteurs sociaux (citoyens, entreprises, monde municipal, instances gouvernementales) vis-à-vis d'un véritable système de sécurité civile. C'est l'essence même de la Loi sur la sécurité publique.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Financement et maîtrise foncière](#) / Contribution pour fins de parcs

Aménagement et gestion du territoire

La contribution pour fins de parcs

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Lors d'une demande de permis de lotissement ou, dans certains cas, de permis de construction, le pouvoir d'obliger le requérant à céder gratuitement une partie du site ou à payer une contribution financière peut aider la municipalité à établir, agrandir et aménager des parcs ou des terrains de jeux ainsi qu'à protéger des espaces naturels.

Utilité

La présence, près des lieux de résidence et de travail, de parcs et de terrains de jeux

est de plus en plus reconnue comme une composante importante de la qualité de vie des citoyens. De plus, les préoccupations d'ordre environnemental à l'égard de la protection des espaces naturels, tels les cours d'eau, les boisés et les milieux sensibles, ne cessent de croître. La localisation, l'accessibilité et l'aménagement de ces espaces constituent des éléments à considérer dans la planification des réseaux d'espaces verts. Cette planification doit s'inscrire dans celle des fonctions urbaines sur le territoire municipal.

Par ailleurs, les municipalités disposent de ressources financières limitées et l'acquisition de terrains, leur aménagement aux fins de parcs et de terrains de jeux de même que l'acquisition d'espaces naturels pour la conservation ne s'imposent pas toujours comme priorités budgétaires.

Dans ce contexte, la possibilité pour la municipalité d'exiger que les promoteurs de projets de développement ou de redéveloppement leur cèdent une partie de leur propriété ou l'équivalent en argent aux fins de parcs constitue un moyen efficace de répondre aux besoins générés par les nouveaux occupants de ces secteurs sans avoir à financer elle-même ces investissements.

Au fil du temps, les pouvoirs ont évolué afin de permettre aux municipalités de les appliquer avec plus de flexibilité ou encore d'élargir les possibilités d'exiger la contribution des promoteurs lors du lotissement ou de la construction d'un terrain.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 117.1 à 117.16 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Type de contribution et conditions préalables

La contribution aux fins de parcs peut s'appliquer non seulement à l'établissement, au maintien et à l'amélioration des parcs et des terrains de jeux, mais aussi à la préservation des espaces naturels.

Le [règlement de lotissement](#) et, s'il y a lieu, le [règlement de zonage](#) doivent prévoir les modalités de cette contribution conformément aux dispositions contenues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La contribution peut être exigée lors de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, mais également lors de la délivrance d'un permis de construction pour un immeuble faisant l'objet d'un [projet de redéveloppement](#). La loi ne définit pas ce que l'on entend par « projet de redéveloppement ».

La contribution peut aussi être exigible à l'égard d'un permis de construction d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain qui a été immatriculé comme lot distinct sans permis de lotissement, mais résultant de la rénovation cadastrale.

La contribution ne peut être exigée dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots puisque ces opérations cadastrales ne sont pas associées à de véritables projets de développement, mais plutôt à des gestes à caractère administratif. De plus, les règlements d'urbanisme peuvent également définir toute autre « exception » à l'obligation de la contribution. Ainsi, lorsque la municipalité considère qu'une telle contribution n'est pas nécessaire ou équitable, elle peut soustraire certaines opérations cadastrales de cette obligation (p. ex. attribution d'un numéro de lot à un terrain déjà construit, subdivisions dans les parties rurales du territoire municipal, opération cadastrale visant des sites de petite superficie).

La contribution peut prendre la forme :

- de la cession gratuite d'un terrain à la municipalité,
- du versement d'une somme d'argent à la municipalité,
- d'une combinaison des deux.

Le règlement peut toutefois spécifier dans quels cas chacune de ces obligations s'applique ou laisser ce choix à la discrétion du conseil ou du comité exécutif. Dans le cas d'un projet par phases, cette discrétion existe pour chacune des approbations d'opération cadastrale et le fait qu'on ait accepté de l'argent lors de phases antérieures n'empêche pas d'exiger ultérieurement une partie de terrain.

Le terrain cédé doit faire partie du « site » visé par la demande de permis à moins que la municipalité et le propriétaire conviennent, par entente, que l'engagement puisse porter sur un autre terrain situé dans la municipalité. Cette approche peut permettre à la municipalité d'acquérir des terrains plus propices à l'établissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace vert.

On entend par « site », selon le cas, l'assiette de l'immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement ou le terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale.

Le règlement de zonage ou de lotissement doit établir les règles de calcul de la superficie de terrain devant être cédée ou du montant à verser. Ces règles peuvent varier selon :

- les catégories de terrains en fonction de leur usage, de leur superficie ou de ces deux critères combinés;
- les parties de territoire;
- une combinaison de catégories de terrains et de parties de territoire.

La municipalité est libre de se doter d'un règlement à cet effet et de fixer les modalités de la contribution demandée, incluant le pourcentage. Toutefois, la superficie de terrain et la somme d'argent ne peuvent dépasser 10 % de la superficie et de la valeur du site, respectivement. S'il y a combinaison des deux, le 10 % s'applique à la valeur du site. Par souci d'équité, les règles de calcul établies dans le règlement de lotissement doivent prévoir que le propriétaire d'un site qui a déjà fait l'objet d'une contribution aux fins de parcs reçoive un crédit lorsqu'il fait une autre demande d'opération cadastrale.

Lorsque l'imposition prend la forme d'une contribution financière équivalente à un pourcentage de la valeur du site, elle s'établit au moment de la réception de la demande de permis de construction ou d'opération cadastrale. Deux méthodes peuvent être utilisées :

- le recours à la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité;
- l'établissement de la valeur par un évaluateur agréé, mandaté par la municipalité.

Cette dernière approche est particulièrement indiquée lorsque le taux de croissance de la municipalité est élevé et que les valeurs inscrites au rôle sont inférieures à la valeur marchande.

Le choix de recourir à l'une ou l'autre des approches de détermination de la valeur, soit le rôle d'évaluation, soit une nouvelle évaluation, doit être précisé dans le règlement de zonage ou de lotissement.

La valeur du site telle qu'établie par l'évaluateur peut être contestée par la municipalité ou le propriétaire devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ). à la suite de la décision du tribunal, le remboursement par la municipalité d'un trop-perçu ou le paiement par le propriétaire d'une somme additionnelle peut être requis. La contestation de la valeur par le propriétaire ne le dispense pas de verser la somme et, le cas échéant, de céder le terrain visé.

Utilisation de la contribution

Tant qu'il lui appartient, le terrain cédé à la municipalité à titre de contribution aux fins de parcs ne peut être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

De même, les montants versés à la municipalité à titre de contribution aux fins de parcs ainsi que ceux provenant de la cession d'un terrain précédemment cédé à cette fin font partie d'un fonds spécial qui ne peut être utilisé que pour :

- acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux;
- construire un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- acheter des terrains à des fins d'espaces naturels;
- acheter des végétaux (arbres, plantes, gazon, etc.) et les planter sur les propriétés de la municipalité.

L'objectif du fonds spécial vise entre autres à pourvoir à ces investissements afin de permettre aux contribuables actuels et futurs de bénéficier d'espaces récréatifs et naturels adéquats à des coûts raisonnables. Le fonds ne peut être utilisé à des fins d'entretien régulier, car les dépenses de fonctionnement font partie des opérations courantes d'une municipalité. Ce type de dépense doit être assumé par les contribuables qui reçoivent les services, et ce, dans l'année où ils sont offerts.

Finalement, les sommes versées à la municipalité à titre de contribution aux fins de parcs ne constituent ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification. Elles s'apparentent plutôt à une redevance de développement. Ainsi, des organismes non assujettis aux taxes municipales peuvent être appelés à faire une contribution aux fins de parcs au moment d'une demande de permis.

Utilisation du fonds spécial dans le cadre d'une entente

Le fonds spécial pour fins de parcs peut également être utilisé pour « acquitter la part contributive d'une municipalité » dans le cadre d'une entente. En effet, si le fonds spécial est utilisé conformément à ce qui est prévu à l'article 117.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), il importe peu que ce soit par la seule municipalité ou en collaboration avec un autre organisme dans le cadre d'une entente (que ce soit une entente intermunicipale en bonne et due forme ou tout autre type d'entente prévu par la loi).

Par exemple, une municipalité locale pourrait utiliser son fonds spécial pour assumer sa participation financière dans la création d'un parc régional comportant un corridor pour la pratique d'activités récréatives et sportives. Une municipalité pourrait également utiliser son fonds spécial pour supporter les dépenses requises dans le cadre d'une entente avec d'autres municipalités pour acheter des terrains à des fins de parcs ou d'espaces naturels visant à favoriser la mise en valeur et l'accessibilité publique d'un plan d'eau compris sur leur territoire.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (L.R.Q., c. A-19.1), articles 117.1 à 117.16.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *La contribution pour fins de*

parcs, août 1994.

- M^e André Langlois, *Le règlement de lotissement selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, dans « Colloque La loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les premiers vingt ans, un bilan du droit positif », *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke*, 31 (1-2), 2000-2001, 141.
-

Dernière mise à jour : 13/01/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Projet de redéveloppement

Par exemple, il peut s'agir :

- de la transformation d'un bâtiment industriel en habitation;
- de tout projet d'utilisation du sol proposé sur un site, en remplacement d'une utilisation du sol antérieure, qui nécessite un permis de construction.

Dans les cas de redéveloppement, le règlement de zonage de la municipalité définit la nature des projets visés et détermine les parties de territoire concernées (anciennes zones industrielles transformées en zones résidentielles, zones résidentielles réaménagées selon des densités plus élevées, grandes propriétés religieuses, etc.).

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Financement et maîtrise foncière](#) / Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Les ententes relatives à des travaux municipaux permettent aux municipalités de réaliser et de financer des travaux se rapportant aux infrastructures et aux équipements municipaux ou de les faire réaliser ou financer par un promoteur.

Utilité

En 1994, une modification apportée à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme a permis aux municipalités d'exiger la conclusion d'une entente relative aux travaux municipaux

comme condition préalable à la délivrance d'un [permis ou d'un certificat](#).

Lorsque c'est la municipalité qui réalise les travaux, l'entente peut prévoir soit la prise en charge par le promoteur des infrastructures et des équipements municipaux desservant son projet, soit la participation financière du promoteur.

De plus en plus, les municipalités demandent aux promoteurs d'assurer, en totalité ou en partie, la réalisation et le partage des coûts des travaux réalisés par la municipalité. Certaines d'entre elles exigent que les promoteurs réalisent ces travaux eux-mêmes et qu'ensuite ils leur cèdent les infrastructures.

Les promoteurs et les municipalités trouvent avantageux le recours à cette approche. Lorsque les travaux sont entièrement financés par le promoteur, la municipalité évite le recours au règlement d'emprunt. De plus, les modalités de cette participation peuvent être arrêtées avant la délivrance des permis, ce qui élimine les problèmes de paiement des emprunts inhérents à la non-réalisation totale ou partielle du projet. Par ailleurs, elle permet aux promoteurs de devancer la réalisation de projets, de connaître à l'avance ce qui sera exigé d'eux et, enfin, de s'assurer qu'ils seront tous traités sur un pied d'égalité.

Les travaux dont il est question ici se rapportent uniquement aux infrastructures et aux équipements municipaux devant desservir des immeubles. Généralement, les travaux municipaux sont ceux destinés à devenir la propriété de la municipalité puisque c'est elle qui en aura la charge et qui, par la suite, en assumera l'entretien. Ainsi, comme l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet à une municipalité d'exiger que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée soit adjacent à une rue publique, une municipalité a tout intérêt à ce que les travaux soient réalisés conformément à ses exigences.

Bien que ces travaux soient généralement effectués « sur le site » du projet qui fait l'objet d'une demande de permis ou d'autorisation (p. ex. réseaux d'aqueduc et d'égouts, rues et trottoirs, éclairage), rien n'empêche que la participation financière d'un promoteur puisse être exigée. Cela peut se produire dans le cas d'un projet dont la desserte nécessite des immobilisations « hors site » tel que la construction d'une conduite maîtresse d'aqueduc ou d'égouts qui desservira le projet ou l'élargissement d'une voie de circulation située à proximité de ce dernier.

De plus, lorsque les travaux peuvent desservir d'autres propriétés situées à proximité, la municipalité peut souhaiter faire payer une partie des coûts par d'autres propriétaires qui bénéficieront de la présence des équipements et des infrastructures. La municipalité peut aussi souhaiter augmenter la capacité des infrastructures et des équipements grâce à leur « surdimensionnement » aux frais du promoteur ou de la municipalité.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet aux municipalités de faire payer aux propriétaires concernés la quote-part relative aux coûts des travaux déjà réalisés, et ce, habituellement lorsqu'ils font une demande de permis de lotissement ou de construction.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 145.21 à 145.30 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Règlement général

Une municipalité qui désire assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente doit d'abord adopter un règlement définissant les modalités de participation des promoteurs.

Ce règlement doit indiquer :

- les zones concernées;
- les catégories de constructions, de terrains ou de travaux assujettis;
- les catégories d'infrastructures et d'équipements visées à l'entente;
- les modalités déterminant la part des coûts assumée par le promoteur ainsi que la quote-part endossée par les autres propriétaires bénéficiaires. Il faut toutefois noter que le libellé employé par la loi n'autorise pas la municipalité à prévoir des règles différentes pour chacune des zones visées par le règlement.

Consultation publique

Le règlement est soumis à une consultation publique et doit être approuvé, selon le cas, par la MRC ou la communauté métropolitaine. Il est sujet à l'examen de conformité à l'égard du plan d'urbanisme, et ce, dans une perspective de concordance.

Contenu de l'entente

Dès que le règlement entre en vigueur, la municipalité peut conclure des ententes avec les promoteurs. Cette entente doit porter sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux. Les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoient également le contenu minimal de l'entente, à savoir :

1. la désignation des parties;
2. la description des travaux et la désignation de la partie responsable de la totalité ou d'une partie de leur réalisation;
3. la date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat;
4. la détermination des coûts relatifs aux travaux qui sont à la charge du titulaire du permis ou du certificat;
5. la pénalité recouvrable du titulaire du permis ou du certificat en cas de retard dans l'exécution des travaux qui lui incombent;
6. les modalités de paiement, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat, des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible;
7. les modalités de remise, s'il y a lieu, par la municipalité au titulaire du permis ou du certificat de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payable par un bénéficiaire des travaux. Les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la municipalité doit rembourser, le cas échéant, au titulaire du permis ou du certificat, une quote-part non payée;
8. les garanties financières exigées du titulaire du permis ou du certificat.

Lorsque l'entente prévoit le paiement de quotes-parts par d'autres propriétaires bénéficiaires des travaux, l'entente doit identifier les immeubles assujettis dans un document en annexe. Cette annexe pourra être modifiée par l'adoption d'une résolution permettant de la mettre à jour.

Si la municipalité choisit de remettre ces quotes-parts au promoteur signataire de l'entente, elle doit prévoir les modalités de la remise, incluant une date limite à laquelle elle doit rembourser au promoteur toute quote-part non payée à l'égard des bénéficiaires éventuels n'ayant pas fait une demande de permis ou de certificat. Il faut toutefois noter que cette date limite n'a cours qu'entre le promoteur et la municipalité et que l'atteinte de cette échéance ne soustrait en rien les bénéficiaires identifiés à l'annexe de leur obligation de rembourser leur quote-part.

Les travaux peuvent être exécutés par les promoteurs sans que la municipalité ne soit obligée de les décréter par règlement. Ce n'est que dans l'éventualité d'un financement par la municipalité de sa part des coûts que les règles prévues dans la Loi sur les travaux municipaux s'appliquent (p. ex. financement par règlement d'emprunt). De plus, aucune autorisation n'est requise du ministre des Affaires municipales et des Régions à l'égard de l'engagement de crédits contenu dans le cadre d'une entente conclue entre la municipalité et un promoteur. Enfin, le recours aux soumissions publiques n'est pas requis lorsque le promoteur exécute lui-même les travaux ou les confie à des sous-traitants.

Tout règlement et toute résolution adoptés ainsi que toute entente conclue par une municipalité avant l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, le 17 juin 1994, ne peuvent être invalidés en raison d'un défaut de compétence de la municipalité à adopter tel acte ou à conclure telle entente, sauf dans le cas de causes pendantes devant les tribunaux. Néanmoins, toute nouvelle entente aurait avantage à s'effectuer selon les modalités prescrites par la loi telle que modifiée.

Rappelons toutefois que les municipalités qui souhaitent réaliser elles-mêmes les travaux municipaux avec une participation financière des promoteurs peuvent toujours le faire sans avoir recours à ces nouveaux pouvoirs. Par contre, la conclusion d'ententes relatives à la réalisation de travaux municipaux par les promoteurs et à la participation d'autres propriétaires bénéficiaires aux coûts de réalisation est obligatoire. De même, l'adoption d'un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux est requise lorsque la municipalité :

- exige, la conclusion d'une entente avec le promoteur à titre de condition préalable à l'émission d'un permis de lotissement ou de construction, ou encore d'un certificat d'autorisation ou d'occupation;
- confie au promoteur le soin de réaliser les travaux;

- fait payer une quote-part aux bénéficiaires autres que le promoteur lors de la délivrance de permis ou de certificats exigés par les règlements d'urbanisme ou à un autre moment précis.

Enfin, les municipalités peuvent également exiger des garanties financières des promoteurs en vertu des pouvoirs confiés dans les lois municipales. Toutefois, rappelons que le régime des garanties financières prévu aux articles 470 de la Loi sur les cités et villes et 948 du Code municipal s'applique seulement lorsque la municipalité décrète elle-même les travaux et pourvoit à leur financement.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ., c.A-19.1), articles 145.21 à 145.30.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Les ententes relatives à des travaux municipaux*, octobre 1994.
- « Les ententes avec les promoteurs concernant les travaux municipaux », *Municipalité*, juin-juillet 1995, p. 18-2.
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ, c. C-19), article 470.
- [Code municipal du Québec](#) (LRQ, c. C-27.1), article 948.

Dernière mise à jour : 04/03/2005



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Document sécurisé incorporé

Le fichier *file:///G:/2003/D3170_ht/web/images/mod_amen_outi_regl_zone_tabl.pdf* est un document sécurisé incorporé dans le présent document. Cliquez deux fois sur le bouton pour l'afficher.



Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Périmètres d'urbanisation et les zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement

Aménagement et gestion du territoire

Les périmètres d'urbanisation et les zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

La MRC ou la communauté métropolitaine doit, à l'intérieur de son schéma d'aménagement et de développement, délimiter les territoires d'urbanisation incluant les secteurs déjà urbanisés et ceux dans lesquels elle entend implanter les nouveaux secteurs d'expansion urbaine. Elle peut également déterminer les zones qui seront les premières aménagées ou réaménagées à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.

Utilité

Par une démarcation entre les types d'activités et de développement de ces milieux, les périmètres d'urbanisation contribuent à une meilleure différenciation entre les milieux ruraux et urbains. Afin de minimiser les conflits d'utilisation du sol dans les territoires ruraux et urbains, la démarcation des territoires est assortie de mesures de protection et de mise en valeur des secteurs agricoles et urbains.

La détermination des périmètres d'urbanisation permet aussi une meilleure structuration du développement à l'échelle régionale ainsi qu'une meilleure planification des équipements et des infrastructures qui relèvent de la municipalité (p. ex. aqueduc, égouts), des commissions scolaires (p. ex. écoles), du gouvernement (p. ex. infrastructures routières) ou des organismes parapublics (p. ex. transport en commun).

Leur délimitation, à partir d'une identification des secteurs déjà développés et d'une évaluation des superficies requises pour l'expansion urbaine future, doit tenir compte des tendances relatives aux changements de population et d'emplois et peut favoriser :

- le développement des secteurs les plus propices sur les plans économique, social et environnemental;
- la diminution des pressions sur les zones agricoles;
- le développement coordonné de zones chevauchant le territoire de plus d'une municipalité et l'harmonisation par ces dernières des infrastructures communautaires;
- l'utilisation prioritaire des secteurs où les équipements et les infrastructures ont des capacités résiduelles (p. ex. le périmètre d'urbanisation peut être considéré comme une ligne hors de laquelle on ne permet pas l'ouverture de nouvelles rues et l'implantation prochaine des services d'aqueduc et d'égouts, sauf pour des raisons environnementales et sanitaires);
- l'encadrement des interventions des promoteurs là où la municipalité ou la MRC privilégie le développement.

Alors que les périmètres d'urbanisation délimitent l'espace éventuellement consacré à l'habitat de type urbain, différentes zones d'aménagement ou de réaménagement peuvent être définies à l'intérieur de ces périmètres afin d'indiquer les territoires d'expansion urbaine à court, à moyen et à long terme, c'est-à-dire l'ordonnancement souhaité : Où ? Quand ? Comment ?

Le fait d'établir un tel ordre de priorité peut favoriser une meilleure gestion de l'urbanisation, la consolidation des noyaux existants et prévenir les coûts d'une trop grande dispersion des activités urbaines.

Par exemple, l'identification de zones prioritaires d'aménagement résultant d'un consensus politique à l'échelle régionale peut favoriser un meilleur contrôle des coûts reliés à l'implantation d'un réseau intermunicipal d'approvisionnement en eau. La désignation de phases permet d'orienter le développement vers les secteurs déjà desservis de façon à rentabiliser rapidement les investissements publics consentis. On peut ainsi limiter les coûts reliés à la desserte simultanée de secteurs qui se développent d'autant plus lentement qu'ils sont nombreux et étendus.

La détermination des zones prioritaires peut être accompagnée d'une caractérisation des secteurs ainsi délimités relativement aux utilisations du sol et aux densités d'occupation qu'on y prévoit. On peut y favoriser notamment des formes plus compactes de développement, le maintien et l'amélioration des équipements, des infrastructures et des services à caractère régional (p. ex. le transport en commun) et la consolidation des pôles existants ou projetés.

De plus, les objectifs de protection des paysages, des zones sensibles et des ressources naturelles peuvent guider le choix des territoires propices à l'expansion urbaine.

Finalement, la détermination des zones prioritaires permet de livrer un message clair aux acteurs en énonçant concrètement les intentions des municipalités relatives aux secteurs à aménager ou à réaménager en priorité. Elle confirme leur approche de développement graduel des infrastructures avec le souci de bien gérer les fonds publics et le territoire. La concertation avec les promoteurs privés et les autres acteurs publics (p. ex. régies intermunicipales, corporation intermunicipale de transport, ministères et mandataires) qui fait partie du processus de planification peut s'avérer des plus éclairantes pour tous à l'égard de la prise en compte des conséquences reliées au développement urbain (p. ex. implantation d'un centre commercial, d'un échangeur).

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 5, paragraphe 3, à l'article 6, paragraphe 1, et à l'article 7, paragraphe 1.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Périmètres d'urbanisation

La délimitation des périmètres d'urbanisation (PU) constitue un élément de contenu obligatoire du schéma d'aménagement et de développement élaboré par la MRC ou la communauté métropolitaine.

Un PU est la limite prévue de l'expansion future de l'habitat de type urbain, peu importe que les concentrations soient des villes ou des villages.

Les PU sont des territoires auxquels se rattachent des notions de concentration, de croissance et de diversité des fonctions urbaines. Ils visent l'ensemble d'un espace urbain continu avec ou sans égard aux limites de quartiers ou de municipalités.

La concentration réfère à la notion de densité, d'intensité d'occupation du sol. Elle se traduit par un regroupement des constructions sur un territoire délimité.

La croissance renvoie à une augmentation des constructions, à des pressions pour la mise en place de nouveaux immeubles, équipements et infrastructures.

La diversité des fonctions implique une multiplicité de fonctions (résidentielle, commerciale, institutionnelle, industrielle, etc.) et la présence d'équipements et d'infrastructures de soutien et de desserte de celles-ci. Il paraît abusif d'évaluer comme territoire urbain devant être encadré par un PU le moindre développement résidentiel ou de verser dans le cas contraire et de ne considérer que les agglomérations de taille importante. Mais un village, si petit soit-il, composé de résidences, de commerces et de bâtiments institutionnels possède les attributs d'une unité urbaine et devrait comporter un PU.

Si la délimitation de la zone pouvant être urbanisée est trop petite par rapport à la

croissance prévisible, en planifiant des réseaux d'infrastructures publiques pour un espace plus restreint que la demande réelle, le développement risque d'être mal structuré. Une modification du schéma devrait remédier à la situation. à l'inverse, si la délimitation de la zone pouvant être urbanisée est trop grande par rapport à la demande, il y a risque de dispersion et de sous-utilisation des infrastructures communautaires mises en place dans des zones partiellement construites et inutilement réservées à des fins urbaines. Cela peut conduire à des charges fiscales inutiles et à une mauvaise utilisation du territoire.

La détermination des PU doit donc être basée sur des perspectives de croissance réalistes et s'appuyer sur :

- des analyses prévisionnelles se rapportant aux besoins en territoires, aux répercussions sur les activités existantes et aux besoins en équipements et en infrastructures;
- la capacité d'accueil des secteurs bâtis et des nouveaux secteurs;
- les coûts de viabilisation des nouveaux secteurs;
- l'organisation spatiale régionale applicable à l'urbanisation et à la répartition des axes de développement ou des pôles industriels, commerciaux et de services.

Les PU ne correspondent pas nécessairement aux territoires extérieurs à la zone agricole permanente (les zones blanches). Ils tiennent compte avant tout des prévisions de croissance et des territoires requis pour accueillir le développement urbain.

Zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement

L'identification de zones prioritaires d'aménagement (ZPA) ou des zones prioritaires de réaménagement (ZPR) constitue un élément de contenu facultatif du schéma d'aménagement et de développement.

L'identification de ZPA fournit l'occasion de déterminer toute zone susceptible de faire l'objet d'un aménagement prochain. Par ailleurs, l'identification des ZPR fournit l'occasion d'indiquer le type de consolidation ou de mutation de l'occupation actuelle du sol que le réaménagement vise à concrétiser (p. ex. revitalisation de centres-villes traditionnels, de zones industrielles).

Ces zones sont généralement situées à l'intérieur des PU et destinées à l'expansion urbaine. Les territoires vacants à l'intérieur du PU où l'on ne prévoit pas intervenir à moyen et long terme sont souvent affectés à des fins de réserve urbaine où seuls des usages de type extensif sont autorisés.

Lorsqu'une MRC ou une communauté métropolitaine détermine des ZPA ou des ZPR, elle doit :

- établir la priorité des phases entre les zones ainsi déterminées. Ce geste repose sur la reconnaissance d'enjeux régionaux (p. ex. meilleure gestion de l'urbanisation) permettant de choisir les zones à privilégier compte tenu d'une séquence logique d'aménagement. Il n'est pas nécessaire de ranger chaque zone selon un ordre numérique : on peut, par exemple, désigner les zones à développer à moyen terme par rapport à celles dont le développement est prévu ultérieurement;
- déterminer pour chaque zone ou pour des parties de celle-ci les affectations du sol et les densités approximatives d'occupation. Il s'agit d'établir les vocations des parties du territoire en plus de déterminer l'intensité des développements prévus;
- indiquer dans le [plan d'action](#) l'échéance prévue pour chaque étape de la mise en place des infrastructures et des équipements qui y sont projetés.

Ordonnancement des zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement

Une MRC peut établir des règles pour gérer le développement des zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement. Par exemple, il serait envisageable d'indiquer les conditions à satisfaire avant d'amorcer le développement d'une zone de priorité d'aménagement seconde. On pourrait prévoir notamment que :

- 75 % de la superficie de la zone prioritaire « première » doit être occupée avant d'amorcer le développement de la zone « seconde »;
- un certain nombre d'unités de logements doivent être construites par rapport au nombre d'unités de logements constructibles dans la zone prioritaire « première » avant d'amorcer le développement de la zone « seconde ».

Affectation urbaine de réserve

Les MRC qui déterminent des zones prioritaires d'aménagement à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation diffèrent normalement le développement prévu pour la partie restante du périmètre (p. ex. zone de réserve). Puisque des pouvoirs ont été donnés aux MRC pour délimiter de telles zones prioritaires et qu'elles peuvent démontrer le bien-fondé de leur délimitation (p. ex. besoins d'ici les 10 prochaines années, pertinence de rentabilisation des infrastructures en place), il serait opportun d'imposer un certain gel sur le développement dans les aires de réserve à condition que certains usages soient permis. En réalité, bien que les usages permis n'ont pas à être rentables mais seulement possibles, les seules activités permises dans une « affectation urbaine de réserve » pourraient être celles qui ont peu de conséquences sur l'utilisation et la transformation du milieu naturel : terrain de jeux, golf, ciné-parc, pépinière.

Tarification

Une municipalité qui entreprend de réaliser des travaux d'aqueduc et d'égout dans une ZPA prévue dans le schéma d'aménagement et de développement pourrait étendre sa tarification à l'ensemble des immeubles d'une zone de réserve avoisinante en considérant que ceux-ci vont bénéficier, à moyen ou à long terme, des travaux faisant l'objet de cette [tarification](#).

Ententes relatives à des travaux municipaux

Dans son règlement sur les [ententes relatives à des travaux municipaux](#), une municipalité peut notamment indiquer les zones concernées, les infrastructures et les équipements visés, les modalités déterminant la part des coûts assumée par le promoteur ainsi que les quotes-parts des autres propriétaires bénéficiaires. Par exemple, lorsque les travaux d'aqueduc et d'égout desservent un territoire plus grand que le site du promoteur qui se trouve dans une zone prioritaire d'aménagement, la municipalité peut prévoir le « surdimensionnement » de ces infrastructures et équipements à ses propres frais, à ceux des utilisateurs éventuels ou du promoteur. Cette planification lui permet, entre autres, de définir les propriétaires bénéficiaires qui peuvent se trouver par ailleurs en zones de réserve et de déterminer leurs quotes-parts.

Zone prioritaire d'aménagement à l'extérieur des périmètres urbains

Enfin, rappelons qu'une MRC ou une communauté métropolitaine peut aussi désigner des zones à aménager ou à réaménager en priorité en dehors des PU, dans des secteurs à vocation agricole, forestière, de villégiature ou encore dans des sites présentant un intérêt particulier à mettre en valeur. Par exemple, pour les municipalités rurales qui sont aux prises avec de fortes pressions pour développer la villégiature au pourtour des lacs, un tel outil permettra de mieux encadrer, dans le temps et sur le territoire, la programmation des interventions et des actions des entreprises intéressées au développement de ces territoires.

Affectations du sol à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Le schéma d'aménagement et de développement peut également déterminer, pour un périmètre d'urbanisation ou pour des parties de celui-ci, hors de toute zone prioritaire d'aménagement ou de réaménagement, les affectations du sol qui présentent un intérêt pour la MRC ou la communauté métropolitaine.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ., c. A-19.1), articles 5, paragraphe 3, 6, paragraphes 1 et 3 et 7, paragraphe 1.1.
- Pierre Blais et Alain Caron, « [Schémas d'aménagement et gestion de l'urbanisation](#) », M+, revue Municipalité, octobre-novembre 1998.
- Ministère des Affaires municipales, *Prévisions de la croissance et délimitation des périmètres d'urbanisation*, collection « Aménagement et urbanisme », 1985.
- Ministère des Affaires municipales, *Les Composantes du schéma d'aménagement : la délimitation des périmètres d'urbanisation*, collection « Aménagement et urbanisme », 1986.



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Plan d'action du schéma d'aménagement et de développement

Aménagement et gestion du territoire

Le plan d'action du schéma d'aménagement et de développement

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

Un plan d'action est un document de mise en œuvre du schéma d'aménagement et de développement axé sur les interventions en aménagement et en développement du territoire d'une MRC.

Utilité

Le plan d'action favorise le passage de la planification à la gestion. Il traduit en

interventions concrètes les intentions des élus et permet de relier des projets apparemment isolés à un plan d'action d'ensemble ainsi qu'à des partenaires et à des budgets.

On y indique comment on veut réaliser, dans un processus de planification, les orientations retenues ou les objectifs adoptés. Il contient les interventions prioritaires choisies et précise les principales modalités de leur mise en œuvre.

Sans aller jusqu'à présenter les détails des opérations sur le terrain, le plan d'action facilite la mise en œuvre de la planification. Il indique, par exemple, quelles sont les principales étapes à suivre pour augmenter l'achalandage aux sites d'intérêt, pour améliorer concrètement la qualité de vie des citoyens, pour favoriser la création d'emplois ou la venue de services dans tel secteur.

L'élaboration d'un plan d'action peut constituer l'amorce d'un processus de gestion de projets. Par exemple, la mise en place d'un guichet unique de création d'emplois et l'aménagement d'un circuit récréatif prévus au document de planification comprennent un ensemble d'étapes de réalisation. Le plan d'action peut prévoir les paramètres de ces étapes et ainsi paver la voie à leur mise en œuvre. L'élaboration de ce document permet aux organismes qui veulent voir leur planification porter des fruits d'inscrire leurs projets dans un mécanisme de production.

En matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de développement, l'éventail des actions possibles est très ouvert et déborde largement le domaine réglementaire. Ainsi, le plan d'action des organismes impliqués peut inclure des interventions qui correspondent à différentes étapes du processus de gestion :

- **la documentation et la planification** : étude d'opportunité d'un nouvel hôpital, concept d'organisation de sentiers (motoneige, bicyclette, ski de fond, etc.), étude de faisabilité; enquête origine-destination en matière de transport terrestre;
- **l'organisation** : entente de service sur la gestion des déchets, commission de développement économique, organismes pour la gestion d'un réseau de transport adapté;
- **les réalisations matérielles** : nouveau tronçon routier, signalisation des sites d'intérêt, document promotionnel;
- **le contrôle** : adoption d'une grille d'évaluation des impacts financiers des projets, suivi du plan d'action auprès des partenaires, détermination des étapes de

développement dans les périmètres d'urbanisation, règlements d'urbanisme.

Par exemple, si la MRC identifie des territoires d'intérêt, il serait intéressant d'inclure, dans le plan, des actions spécifiques à ceux-ci dans le but de protéger et de mettre en valeur des paysages (p. ex. une charte du paysage, des projets de sensibilisation ou d'éducation, une réglementation sur la plantation et l'abattage d'arbres pour protéger et mettre en valeur la forêt privée), d'y insérer l'obligation, pour les municipalités concernées, d'identifier ces paysages dans leur plan d'urbanisme et d'adopter une réglementation appropriée (usages permis, PIIA).

Afin de maximiser les chances de réussite d'un plan d'action, il peut être préparé en concertation par les partenaires concernés. Le rassemblement des acteurs incite à l'action et à la coordination des interventions et la mise à jour régulière du plan d'action permet d'en faire un document qui reflète bien leurs intentions récentes.

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve à l'article 7 paragraphe 1.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Un tel document doit accompagner le schéma d'aménagement et de développement révisé d'une MRC. Il pourrait aussi accompagner un plan d'urbanisme municipal ou constituer l'aboutissement naturel d'une démarche de planification stratégique entreprise par tout organisme public ou privé.

En vue de la mise en œuvre de son schéma d'aménagement et de développement, une MRC doit adopter un plan d'action qui mentionne notamment :

- les étapes de cette mise en œuvre;
- les intervenants susceptibles de participer à la mise en œuvre soit les municipalités, les organismes publics, les ministres et mandataires de l'état, etc.;
- les moyens prévus pour favoriser la coordination des actions des participants.

Lorsque le schéma identifie une [zone prioritaire d'aménagement](#) ou de réaménagement (ZPR), le plan d'action doit aussi comprendre, pour cette zone, l'échéance pour chaque étape d'implantation des équipements et infrastructures projetés.

Le plan d'action permet par son contenu de répondre à des questions pratiques sur la réalisation de tout projet :

- Par quoi commence-t-on (p. ex. formation d'un comité de coordination du circuit récréo-touristique)?
- Qui intervient (p. ex. le Conseil de la MRC, l'ATR)?
- Avec l'aide de qui et par quels mécanismes ces gens harmonisent-ils leurs actions, s'il y a lieu?
- Quand interviennent-ils?
- Où agissent-ils?
- Quels sont les coûts et qui les paiera?

Le plan d'action décrit essentiellement comment seront coordonnées les interventions des acteurs associés à la démarche de planification. On peut donc y faire état des ententes intervenues quant à la répartition des rôles, à l'utilisation des ressources et à l'exercice des pouvoirs de chacun dans les projets, ententes qui doivent permettre d'atteindre les résultats identifiés au schéma ou, le cas échéant, au plan d'urbanisme.

Pour bien établir les liens entre la planification et l'action, il faut également indiquer l'orientation et les principaux objectifs visés par chaque intervention.

La participation des élus municipaux à l'élaboration du plan d'action peut démontrer la volonté politique de mettre en œuvre la planification adoptée. La mise à jour annuelle de ce document apparaît importante pour conserver au plan sa crédibilité. Cette actualisation du plan d'action requiert une simple résolution du conseil.

L'utilisation de fiches de projets facilite les échanges avec les acteurs associés à la réalisation d'éléments du schéma d'aménagement ainsi que la mise à jour annuelle du plan d'action. Un tableau synthèse peut également être utilisé pour montrer l'état d'avancement de toutes les interventions par rapport à la programmation initiale. Ainsi, les gestionnaires municipaux peuvent plus facilement suivre l'évolution du plan.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ, c. A-19.1), article 7 (1.1⁰).
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Le plan d'action*, document technique à l'intention des MRC, août 1994.
- [Le plan d'action](#) (Format pdf, 121 Ko)

Sites d'intérêt

- [Coffret rural du ministère du Développement économique et régional et de la Recherche](#)

Dernière mise à jour : 22/11/2004



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Financement et maîtrise foncière](#) / Règlement sur la tarification

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement sur la tarification

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Une municipalité peut prévoir que la totalité ou une partie de ses biens, services ou activités seront financés par l'entremise d'une tarification précisée dans un règlement municipal plutôt que par une taxe basée sur la valeur foncière.

Utilité

Les revenus des municipalités proviennent majoritairement de l'impôt sur les valeurs foncières des propriétés et de celui sur la valeur des lieux d'affaires. La tarification est un mode de financement de plus en plus utilisée par les municipalités.

L'augmentation des coûts du financement des services municipaux et l'élargissement de la gamme des services offerts font donc de la tarification un mode de financement intéressant comme alternative aux taxes foncières basées sur la valeur des immeubles.

La tarification à l'acte permet à la municipalité d'exiger le paiement d'une somme d'argent par une personne qui bénéficie d'un de ses biens ou qui encore tire avantage d'un de ses services ou d'une de ses activités. Elle permet notamment de tarifer selon les usagers et de faire payer ainsi les usagers non résidents de la municipalité lorsqu'ils utilisent certains services.

Par contre, un principe de base doit être pris en compte : une municipalité n'est pas un organisme commercial et elle n'a pas la vocation de faire des profits aux dépens des citoyens. Par conséquent, la tarification doit être établie sur la base des coûts du ou des services offerts (financement du ou des projets, frais d'administration, frais d'exploitation, etc.). Elle peut toutefois prévoir des recettes supérieures aux revenus pour autant que cela s'appuie sur des motifs de saine gestion, notamment pour normaliser la demande.

La tarification permet de respecter le principe d'équité fondé sur le rapport entre le prix à payer, le bénéfice reçu ou le service disponible. Ce mode de financement contribue aussi à diminuer le gaspillage et à fournir aux contribuables des services de qualité au meilleur coût possible. Il permet également de modifier les habitudes de consommation ou d'utilisation.

Par exemple, si le conseil municipal veut, chez une clientèle particulière, encourager l'utilisation d'un équipement sous-utilisé, il peut décider d'en réduire le tarif. Si, au contraire, il y a surconsommation ou congestion d'un service, le conseil peut examiner l'opportunité d'en augmenter le tarif réclamé (p. ex. l'eau). Si l'utilisation du service est excessive à certains moments précis de la journée, de la semaine ou de la saison, le conseil pourrait établir des taux variables de manière à mieux étaler la demande dans le temps : plus bas dans les heures creuses, plus élevés durant les heures de pointe.

Il s'agit d'un pouvoir ouvrant de très larges horizons à la municipalité. Par exemple, une politique de tarification familiale et d'horaires préférentiels pour les familles peut contribuer à l'amélioration d'une grande quantité d'activités reliées aux services des loisirs, des arts et de la culture.

La tarification peut être utilisée en urbanisme. D'ailleurs, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit déjà qu'une municipalité peut établir un tarif d'honoraires pour la délivrance des [permis et des certificats](#) ou d'une catégorie d'entre eux établie suivant le type de construction ou d'usage projeté. De plus, dans le cas d'une demande de [dérogation mineure](#), la loi prévoit que l'avis public informant de la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande soit publié aux frais de la personne qui demande la dérogation. Enfin, une municipalité peut réclamer une contribution financière pour toute demande de modification au [règlement de zonage](#), incluant les frais encourus pour étudier une telle demande, pour rédiger la modification requise et pour publier les différents avis. Cette contribution ne garantit en aucun cas l'adoption ou l'approbation de la modification demandée.

Pour financer des infrastructures d'aqueduc et d'égouts pluvial et sanitaire, la municipalité peut répartir le coût des services entre l'ensemble des propriétaires des terrains desservis selon leur superficie, que ces terrains soient construits ou non, et ce, indépendamment de leur valeur. Le partage des coûts peut être déterminé en prenant en considération l'ensemble des terrains qui bénéficieront, à moyen ou à long terme, des travaux spécifiés ou l'ensemble des occupants de ces terrains ayant la possibilité de bénéficier de ces infrastructures dans l'avenir.

Ainsi, une municipalité qui accorde priorité au développement urbain en conformité avec les [zones prioritaires d'aménagement](#) (ZPA) délimitées au schéma d'aménagement et de développement pourrait étendre sa tarification à l'ensemble ou à une partie des immeubles du périmètre d'urbanisation (à même la zone de réserve à des fins urbaines) lorsque ceux-ci sont susceptibles de bénéficier à plus long terme des travaux faisant l'objet de la tarification.

Enfin, la municipalité pourrait aussi décider que les dépenses d'immobilisation du service des loisirs sont financées au moyen d'une compensation imposée à chaque propriétaire et calculée en raison d'un montant fixe, du nombre de logements, de places d'affaires et de locaux que compte l'immeuble.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 244.1 à 244.10 de la Loi sur la fiscalité municipale.

Mode de tarification

La loi considère comme mode de tarification :

- toute taxe foncière basée sur une autre caractéristique de l'immeuble que sa valeur comme sa superficie, son étendue en front ou une autre de ses dimensions;
- une compensation exigée du propriétaire ou de l'occupant d'un immeuble pour un service qui est rendu;
- un prix exigé ponctuellement ou sous forme d'abonnement pour l'utilisation d'un bien ou d'un service ou pour le bénéfice retiré d'une activité (p. ex. un prix d'entrée pour l'utilisation de la piscine ou de la patinoire).

La municipalité peut utiliser la tarification pour financer la totalité ou une partie de ses biens, services ou activités (p. ex. un centre sportif, une bibliothèque, un service de garderie, l'alimentation en eau, l'enlèvement des ordures ménagères, une étude particulière requise dans l'examen d'un projet soumis pour approbation, etc.).

La tarification peut également servir à acquitter une quote-part ou une contribution dont une municipalité est débitrice envers des organismes publics intermunicipaux comme une autre municipalité, une MRC, une communauté métropolitaine, une régie intermunicipale ou un autre organisme public intermunicipal. Elle peut aussi prévoir qu'est ainsi financée toute partie de la somme qu'elle doit verser en contrepartie de tout service que lui fournit la Sûreté du Québec.

Elle peut aussi être utilisée pour contribuer au remboursement, en totalité ou en partie, d'un emprunt et à la dotation du fonds d'amortissement constitué pour ce fonds (p. ex. un emprunt réalisé pour défrayer le coût de construction d'un service municipal ou pour

financer l'achat de certains biens servant à l'exploitation, au financement, à l'administration, etc. : équipements de voirie, terrains à des fins de parcs ou de piste cyclable, etc.).

De même, l'activité d'une municipalité qui consiste à étudier une demande et à y répondre est réputée procurer un bénéfice au demandeur, quelle que soit la réponse, y compris lorsque la demande a pour objet un acte réglementaire ou que la réponse consiste dans un tel acte (p.ex. : une demande de modification au règlement de zonage).

Les seules restrictions sont énoncées dans le Règlement sur les conditions ou restrictions applicables à l'exercice des pouvoirs de tarification des corporations municipales. Ce règlement formule des restrictions à l'utilisation de la tarification uniquement dans le domaine de la sécurité publique soit le service de police et le service de protection contre l'incendie.

Que ce soit en vertu de son pouvoir général de tarification (Loi sur la fiscalité) ou de ceux accordés en vertu de la Loi sur les cités et villes, du Code municipal du Québec ou de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les formes de tarification qui peuvent être établies par la municipalité sont nombreuses (p. ex. permis de vente dans les rues, tarifs de stationnement, licences pour spectacles, abonnement aux avis).

Règlement sur la tarification

Une municipalité qui décide de se prévaloir de ce mode de financement doit adopter un règlement précisant les caractéristiques du mode de tarification retenu, et ce, préalablement à son application.

Le règlement peut prévoir des [catégories de biens, de services, d'activités, de quotes-parts, de contributions ou de bénéficiaires](#), combiner des catégories et édicter des règles différentes selon les catégories ou les combinaisons.

Le règlement peut prévoir l'utilisation d'instruments de mesure pour permettre le calcul du montant à payer et prévoir les règles relatives à l'installation, à l'entretien et à la consultation de ces instruments. Il peut également prévoir les conséquences d'un

manquement à ces règles, notamment quant à l'établissement d'un montant payable par le débiteur pour lequel les instruments ne peuvent remplir leur fonction.

Le tarif doit être lié au bénéfice reçu

La tarification offre des choix aux élus municipaux. Ils ont entière discrétion dans l'établissement du tarif approprié. Pour être acceptable, il doit tout simplement être raisonnable et relié au bénéfice reçu par le débiteur (c.-à-d. par le client).

En vertu de la loi, le bénéfice est reçu non seulement lorsque le débiteur ou une personne à sa charge utilise réellement le bien ou le service ou profite de l'activité, mais aussi lorsque le bien ou le service est à sa disposition ou que l'activité est susceptible de lui profiter éventuellement. Cette règle s'applique également, compte tenu des adaptations nécessaires, dans le cas d'un bien, d'un service ou d'une activité qui profite ou est susceptible de profiter non pas à la personne en tant que telle, mais à l'immeuble dont elle est propriétaire ou occupant.

De fait il n'est pas nécessaire que le bénéfice soit immédiat. Le bénéfice peut être différé. Ainsi, la municipalité peut établir dans son règlement des catégories de quotes-parts, de contributions ou de bénéficiaires. Le règlement peut également combiner des catégories et édicter des règles différentes selon les catégories ou les combinaisons.

Toutefois, l'extension donnée au sens de l'expression « bénéfice reçu » ne s'applique pas si le mode de tarification est un prix exigé ponctuellement pour l'utilisation du bien ou du service ou pour le bénéfice retiré d'une activité.

La connaissance des coûts (financement des projets, frais d'administration et d'exploitation, etc.) est une condition préalable à la mise en place de la tarification. À cette fin, et à défaut pour le conseil municipal d'évaluer le bénéfice lui-même, la loi permet de quantifier ou de mesurer la quantité réelle du bien fourni à l'aide d'un instrument adéquat. Plus elle reflète les coûts réels d'utilisation, plus il s'agit d'une [tarification équitable](#).

Le mode de tarification demeure lié au bénéfice reçu même si les recettes qui en

découlent excèdent les dépenses attribuables au bien, au service ou à l'activité pourvu que l'excédent s'explique par des motifs de saine administration. Parmi ceux-ci, on note la nécessité de normaliser la demande, de tenir compte de la concurrence et de donner préséance aux habitants et aux contribuables du territoire de la municipalité parmi les bénéficiaires. L'excédent peut aussi s'expliquer par une utilisation plus fréquente que prévu lorsque le mode de tarification est un prix exigé ponctuellement pour l'utilisation d'un bien ou d'un service.

Toute compensation exigée d'une personne en vertu de la présente section, en raison du fait qu'elle soit propriétaire d'un immeuble, est assimilée à une taxe foncière imposée sur celui-ci.

Les dispositions prévoyant le régime général de tarification s'appliquent malgré toute disposition portant sur le même domaine qui pourrait être inconciliable.

Variété de taux de la taxe foncière générale

Toute municipalité locale peut fixer pour un exercice financier plusieurs taux de la taxe foncière générale en fonction des catégories auxquelles appartiennent les unités d'évaluation. Les catégories d'immeubles sont :

1. la catégorie des immeubles non résidentiels;
2. la catégorie des immeubles industriels;
3. la catégorie des immeubles de six logements ou plus;
4. la catégorie des terrains vagues desservis;
5. la catégorie qui est résiduelle.

La composition de la catégorie des immeubles non résidentiels et de la catégorie résiduelle varie selon les diverses hypothèses quant à l'existence de taux particuliers à d'autres catégories. Une unité d'évaluation peut appartenir à plusieurs catégories.

Taxe sur les terrains vagues non desservis

Toute municipalité qui impose la taxe foncière générale pour un exercice financier avec un taux particulier à la catégorie des terrains vagues desservis peut, pour le même exercice, imposer une taxe sur les terrains vagues non desservis.

Pour être assujettie à la taxe, une unité d'évaluation doit être située dans tout périmètre d'urbanisation qui est délimité dans le schéma d'aménagement et de développement applicable au territoire de la municipalité et qui est compris dans celui-ci. Elle doit également être exclue de la catégorie des terrains vagues desservis :

1. soit uniquement parce que le terrain n'est pas desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire dans l'emprise d'une rue publique,
2. soit uniquement pour le motif prévu au paragraphe 1 combiné à l'interdiction de construire sur le terrain, lorsque cette interdiction a pour seule cause le fait que ne sont pas remplies les conditions prescrites par un règlement prévu à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction) ou par tout autre règlement ou toute résolution ayant un contenu analogue à celui que permet cet article 116.

La taxe sur les terrains vagues non desservis est basée sur la valeur imposable de l'unité d'évaluation. La municipalité ne peut fixer à l'égard de la taxe, pour un exercice financier, un taux supérieur à la différence qui existe pour l'exercice entre le taux de base de la taxe foncière générale et le taux de celle-ci qui est particulier à la catégorie des terrains vagues desservis.

Taxe spéciale pour le paiement de travaux municipaux

Le conseil de toute municipalité locale peut imposer la taxe spéciale pour le paiement de travaux municipaux de toute nature, y compris les travaux d'entretien, et ce, sur la base de l'évaluation municipale, de la superficie ou de l'étendue en front des biens-fonds imposables assujettis à cette taxe. Lorsqu'il s'agit de lots qui sont situés à un carrefour ou qui ne sont pas rectangulaires, le conseil peut fixer l'étendue en front à des fins d'imposition, selon la formule qu'il juge appropriée.

Le conseil peut aussi mettre le coût de ces travaux à la charge :

1. de la municipalité;
2. des contribuables d'une partie du territoire de la municipalité;
3. des contribuables bénéficiant de ces travaux lorsque ceux-ci sont effectués dans une partie du territoire de la municipalité désignée comme son « secteur central » en vertu d'un [programme particulier d'urbanisme](#) (PPU).

Le conseil peut combiner les possibilités prévues par le deuxième alinéa dans les proportions qu'il détermine. S'il retient la troisième possibilité, le conseil doit identifier les immeubles des bénéficiaires des travaux ou mentionner un ou plusieurs critères permettant de les identifier.

Le conseil peut également utiliser une autre forme de tarification en vertu du pouvoir de tarification prévu par la Loi sur la fiscalité municipale dont les dispositions s'appliquent malgré toute disposition inconciliable.

Références

- [Loi sur la fiscalité municipale](#) (L.R.Q., c. F-2.1), articles 244.1 à 244.10 (tarification); 244.11 à 253 (taxe et surtaxe sur les immeubles non résidentiels); 244.29 et suivants; 244.49.1 et 244.65 (terrains vagues non desservis).
- [Code municipal du Québec](#) (L.R.Q., c. C-27.1), par exemple : les articles 437.2 (service d'abonnement par la poste aux avis), 445 (copies de règlement), 496 (permis de démolition d'immeubles), 562 (taxe d'eau - compteur), 630.1 (louage des étals - places de marché), 630.6 (permis vente dans les rues), 979 et 994 (permis- bicyclette).
- [Loi sur les cités et villes](#) (L.R.Q., c. C-19), par exemple : les articles 353-1 (service d'abonnement par la poste aux avis), 356 (copies de règlements), 369 (amendes aux règlements), 412-2 (permis de démolition d'immeubles), 415-6 (tarifs stationnement), 415-20 (permis - distribution de cahiers publicitaires), 415-31 (permis - bicyclette), 432.4 (taxe d'eau - compteur), 457-2 (louage des étals - places de marché), 460-13 (permis vente dans les rues) et 487.
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (L.R.Q., c.A-19.1), par exemple : articles 115-8 (10 % pour fins de parcs, 113 paragraphe 10.1 (compensation pour l'exemption d'espaces de stationnement), 119-6 (tarif d'honoraires : permis construction - certificat d'autorisation - certificat d'occupation - permis de lotissement), 145-3 (frais exigibles pour dérogation mineure), 237 (honoraires exigibles pour délivrance permis et certificats)

- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *La tarification des services municipaux, guide no 1*, document d'information générale, 1990.
 - Règlement sur les conditions ou restrictions applicables à l'exercice des pouvoirs de tarification des corporations municipales, décret 1201-89 du 26 juillet 1989, C. O.Q., partie 2, 9 août 1989, page 4470.
-

Dernière mise à jour : 13/01/2005



© Gouvernement du Québec, 2002

[Politique de confidentialité](#)

Catégories ou combinaisons de biens, de services, d'activités, de quotes-parts, de contributions ou de bénéficiaires

Le règlement peut entre autres prévoir que :

1. la tarification est utilisée à l'égard d'une catégorie ou d'une combinaison spécifique et non à l'égard d'une autre;
2. la tarification est combinée, de la façon qu'il détermine, à tout autre mode de financement prévu par une autre disposition législative applicable, cette mixité pouvant être utilisée à l'égard d'une catégorie ou d'une combinaison et non à l'égard d'une autre ou pouvant être différente selon les catégories ou les combinaisons;
3. le mode de tarification applicable est différent selon les catégories ou les combinaisons;
4. la règle de calcul de la somme payable conformément au mode de tarification est différente selon les catégories de bénéficiaires, qu'il s'agisse du taux de la taxe, du montant de la compensation, du prix d'utilisation ou de toute autre base.

Fermer

Tarification équitable

Par exemple, en matière d'alimentation en eau, l'utilisation d'un compteur permet le calcul approprié du montant de la tarification devant être exigé de l'utilisateur. À défaut de pouvoir utiliser un tel appareil de mesure, le conseil peut établir un tarif qui tient compte le plus adéquatement possible de la consommation réelle des usagers ou des catégories d'utilisateurs.

Les niveaux de consommation peuvent être évalués à l'aide d'une variété d'indicateurs. Par exemple, on peut mesurer le niveau de consommation d'un bien ou d'un service en fonction du poids, du volume, de la distance, du temps d'utilisation, de la superficie, des différentes zones urbaines, du nombre de voyages ou de collectes, de la densité de logement, du nombre de places, du type de véhicule, de la catégorie d'usage, etc.

Fermer

Aller directement vers :

Erreur HTTP 404

Erreur HTTP 404

Le document désiré ne peut être affiché

Causes possibles : le document n'existe plus, son adresse a changé ou contient une erreur ou encore le lien peut être défectueux.

Nous vous suggérons de naviguer à partir d'une de ces pages :

- [Accueil](#)
- [Plan du site](#)
- [Outil de recherche](#)
- [Publications](#)

S'il y a lieu, [signalez le lien défectueux](#).



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#) / Habitation

Aménagement et gestion du territoire

L'habitation et la rénovation urbaine

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

L'habitation est un élément fondamental du cadre de vie et du milieu de vie de toute communauté. C'est un lieu qui permet aux divers citoyens de se loger et de vivre en société.

Utilité

Les pouvoirs relatifs à l'habitation et à la rénovation urbaine confèrent à la municipalité la possibilité d'agir en fonction d'une gamme variée de préoccupations à la fois sociales, environnementales et économiques. La municipalité peut notamment posséder, construire, aménager, administrer, louer et aliéner des immeubles à des fins d'habitation.

Les municipalités devraient agir afin :

- de s'assurer du bon état des logements et de leur environnement;
- d'en faciliter l'accès aux personnes démunies;
- de permettre la cohabitation harmonieuse entre les différents modes d'habitation et les autres activités;
- d'assurer la disponibilité et la qualité des services de proximité;
- de viser à la rentabilité des investissements publics.

Le logement étant un besoin fondamental, les pouvoirs conférés à la municipalité lui permettent d'assurer, d'une part, une offre de logements suffisante en quantité, en qualité et en diversité et, d'autre part, de faciliter l'accès au logement à des clientèles particulières (p. ex. logement communautaire, familles monoparentales, personnes âgées, handicapées, à faible revenu ou sans abri).

L'habitation étant un levier économique important, les pouvoirs en matière d'habitation et de rénovation urbaine permettent à la municipalité d'agir également en tant que promoteur sur le plan du développement résidentiel et de voir à l'équilibre des finances municipales par un développement résidentiel globalement rentable (p. ex. consolider la richesse foncière par le maintien de la valeur des immeubles imposables, viser à la rentabilité des investissements publics).

La municipalité peut, par ses actions, offrir la qualité de vie et l'attraction nécessaires au maintien et au renforcement de la population sur son territoire :

- en créant et en conservant un habitat de qualité selon les principes du développement durable qui allient économie et pérennité dans les interventions (p. ex. en limitant la subdivision des logements unifamiliaux en 2 ou 3 logements à des secteurs restreints à l'intérieur des quartiers);
- en offrant la diversité nécessaire pour satisfaire tous les besoins et permettre que

chaque citoyen puisse trouver à se loger à un prix convenant à ses revenus (p. ex. en favorisant, dans certaines zones résidentielles, l'aménagement de logements d'appoint destinés à être habités par les parents des occupants du logement principal);

- en favorisant une cohabitation harmonieuse entre l'habitation et les autres activités;
- en préservant les valeurs foncières;
- en s'assurant de la sécurité et de la salubrité des logements;
- en encourageant l'entretien et l'embellissement des propriétés.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent principalement dans les lois suivantes : Loi sur la Société d'habitation du Québec, le Code municipal du Québec, la Loi sur les cités et villes et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Les pouvoirs en matière d'habitation permettent des interventions variées. L'action menée par chaque municipalité reflète toutefois le genre et le niveau d'engagement ainsi que le contrôle qu'elle estime devoir assumer en matière de contrôle des usages et de l'implantation ([zonage](#)), de normes de [construction](#) et d'habitabilité, de programme de rénovation, d'[incitations financières](#) et fiscales, de [réserves foncières](#), de qualité du tissu urbain, de répartition des coûts, de rentabilisation des terrains vagues, etc.

Politique d'habitation

Bien que la loi ne l'exige pas, une municipalité peut concevoir une politique formulant les principes qui guideront son action en matière d'habitation en concordance avec son plan d'[urbanisme](#) en raison du développement résidentiel et de l'accession à la propriété, de la rénovation et de l'entretien du bâti existant, du logement social, de la qualité de vie urbaine.

Dans le contexte de sa mission avec ses partenaires privés, publics et communautaires, cette politique lui permettra de partager la responsabilité de planifier, de promouvoir et de contrôler le maintien et le développement d'un parc résidentiel de qualité.

Par exemple, pour guider ses actions et ses interventions en habitation, une municipalité pourrait poursuivre divers objectifs :

- rechercher l'amélioration de la qualité du parc de logements existants et augmenter le nombre de logements;
- contribuer à ce que les populations à revenu moyen ou faible aient accès à un logement à un prix abordable;
- augmenter la population, le nombre de propriétaires et de familles;
- améliorer la qualité de la vie urbaine.

Une telle politique devrait permettre à la municipalité, dans le meilleur intérêt de la population :

- d'assurer une constante mise à jour de la définition des besoins en matière d'habitation;
- de gérer, de manière concertée, les ressources consacrées à l'habitation.

Programmes d'aide à la rénovation résidentielle et d'accessibilité au logement

Une municipalité a la possibilité de participer à la mise en œuvre des différents programmes offerts par la Société d'habitation du Québec (SHQ), organisme relevant du ministre des Affaires municipales et des Régions. Par exemple, le programme **Rénovation Québec** appuie les municipalités qui veulent se doter de programmes visant l'amélioration des logements et du milieu bâti dans les secteurs résidentiels dégradés. Le programme **Accès Logis** permet à des coopératives d'habitation ou à des organismes à but non lucratif de réaliser (rénover, transformer ou construire), avec une contribution minimale de leur milieu, des logements communautaires destinés à des ménages à revenu faible ou modeste.

Afin de réaliser un programme d'habitation autorisé par la SHQ prévoyant la construction, l'acquisition, la location ou la restauration de logements aux fins de location ou de vente ainsi que la mise en place des équipements jugés nécessaires, la municipalité peut en confier la réalisation, en tout ou en partie, à un organisme à but non lucratif ou à un [office d'habitation](#). Un tel programme doit être approuvé par la SHQ et

confirmé par le gouvernement par décret.

Enfin, avant le 1er janvier 2006, le conseil des villes de Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Québec, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières peut permettre, par règlement et malgré tout règlement d'urbanisme applicable, la réalisation d'un projet dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la SHQ. Toutefois, un tel règlement ne peut contenir que les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet. Il a pour effet de modifier tout règlement en vigueur dans la mesure qu'il doit prévoir de manière précise et spécifique. Le processus de consultation, de demandes de participation à un référendum ou d'examen de sa conformité (prévu à la section V du chapitre IV du Titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme) ne s'applique pas à l'égard du règlement.

Programmes complémentaires à ceux de la Société d'habitation du Québec

Une municipalité peut, si la SHQ le prévoit dans un programme, préparer un programme complémentaire à ceux de celle-ci. Pour prendre effet, ce programme doit être approuvé par la SHQ. Malgré la Loi sur l'interdiction des subventions municipales, toute municipalité peut, dans l'application de tout programme, accorder toute forme d'aide financière.

Fonds de développement du logement social

Une municipalité peut constituer un fonds de développement du logement social afin de soutenir la réalisation de tout projet de développement de ce type de logement.

Par ailleurs, la plupart des chartes des nouvelles villes constituées à la suite de la réforme municipale indiquent que la ville doit constituer un tel fonds. Dans ce cas, la ville verse annuellement au fonds un montant au moins égal à la contribution de base requise pour permettre la réalisation de logements octroyés par la SHQ sur son territoire.

Une MRC peut, par règlement, déclarer sa compétence à l'égard d'une ou de plusieurs municipalités locales dont le territoire est compris dans le sien relativement à tout ou partie du domaine de la gestion du logement social. Dans ce cas, une municipalité ne

peut exercer son droit de retrait. Une MRC qui n'a pas déclaré sa compétence dans ce domaine peut toutefois constituer un [fonds de développement du logement social](#) afin de soutenir, en collaboration avec les municipalités de son territoire, la réalisation de tout projet de développement du logement social.

Pour atténuer la pénurie de logements sociaux, le gouvernement a accordé aux commissions scolaires le pouvoir, avec l'autorisation du ministre de l'Éducation, du Loisir et du Sport, d'aliéner un immeuble de gré à gré à plusieurs organismes dont les coopératives d'habitation vouées au logement social, mais aussi les municipalités locales, les MRC et les communautés métropolitaines. Cependant, une telle autorisation est conditionnelle à l'insertion au contrat de vente d'une clause de premier refus, en faveur de la commission scolaire, en vertu de laquelle l'organisme devra, s'il désire aliéner l'immeuble, l'offrir d'abord à la commission scolaire au prix auquel il l'a initialement acquis de celle-ci. De plus, certaines modalités relatives à l'aliénation d'un immeuble d'une commission scolaire par voie de soumissions publiques ou par voie d'appel d'offres sur invitation publique ont été précisées.

Financement des sommes versées pour les logements à loyer modique

Par règlement, une MRC peut prévoir qu'elle assume le financement des sommes qui doivent être versées, en application de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, par l'ensemble des municipalités locales de son territoire à leurs offices d'habitation. Ces sommes concernent les logements à loyer modique visés à 1984 du Code civil et administrés par les offices d'habitation.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur du règlement, le secrétaire-trésorier en transmet une copie vidimée à la Société d'habitation du Québec et à tout office municipal d'habitation constitué à la demande d'une telle municipalité locale.

Une municipalité locale ne peut, à l'égard d'une telle fonction, exercer le droit de retrait prévu au troisième alinéa de l'article 188 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Toutefois, ce pouvoir ne peut être exercé par une MRC dont le territoire est entièrement compris dans celui de la Communauté métropolitaine de Montréal. Dans le cas d'une MRC dont le territoire est compris en partie seulement dans celui de cette communauté,

ce pouvoir ne peut être exercé que pour le financement des sommes qui doivent être versées par les municipalités locales dont le territoire n'est pas compris dans celui de la communauté. Dans un tel cas, seuls les représentants de ces municipalités sont habilités à participer aux délibérations et au vote du conseil de la MRC et seules ces municipalités participent au paiement des dépenses découlant de cet exercice.

Réserve foncière

Une municipalité peut posséder des immeubles à des fins de [réserve foncière](#) de même que posséder des immeubles à des fins d'habitation. Elle peut aussi donner à bail un immeuble, l'aménager et y installer des services publics, le démolir, le restaurer et même le vendre.

Assistance financière

Une municipalité peut, en vertu de ses pouvoirs, accorder une assistance financière directe aux personnes et aux organismes, et ce, dans le but de favoriser des actions privées ou de venir en aide aux personnes nécessiteuses. En général, cette assistance est encadrée par un [programme de revitalisation ou d'intervention](#). Un tel programme peut favoriser, par exemple, la rénovation et la construction de grands logements en contribuant notamment au maintien de prix adéquats pour les logements familiaux.

Zonage

Outre le fait que le règlement de zonage permette à une municipalité de spécifier pour chaque zone les usages ou les constructions qui sont autorisés et qui sont prohibés, celui-ci permet également :

- de régir ou restreindre, par zone, la division ou la subdivision d'un logement;
- de régir, restreindre ou prohiber le changement d'un usage résidentiel à un usage non résidentiel autrement permis dans certaines zones;
- de déterminer, par zone, les usages permis dans toute partie d'une construction.

Logement intergénérationnel

Une municipalité peut accepter l'aménagement d'un logement supplémentaire destiné à être occupé par des personnes ayant un lien de parenté ou d'alliance entre elles. Le règlement de zonage peut prévoir notamment les conditions auxquelles est soumis l'aménagement ou l'occupation du logement supplémentaire, lesquelles peuvent varier d'une catégorie de bâtiments à l'autre.

Résidences privées pour personnes âgées

Les municipalités qui le désirent peuvent réglementer de façon précise [les résidences privées pour personnes âgées](#). Elles peuvent notamment édicter des normes particulières de construction et des règles relatives à l'aménagement de ces résidences et aux éléments appropriés qui doivent y être intégrés afin d'assurer aux résidents les services appropriés à leur condition.

Conversion des immeubles locatifs

Une municipalité détient le pouvoir de contrôler la transformation des immeubles locatifs en copropriété divise, communément appelés condominium. Ainsi, selon qu'elle intervienne ou non pour réglementer la [conversion des immeubles locatifs](#) sur son territoire, une municipalité peut ouvrir la porte toute grande à la conversion, l'entrouvrir ou la fermer complètement.

Maisons de chambres

Une municipalité peut réglementer, autoriser par permis, prohiber ou restreindre à certaines zones les maisons de chambres et les maisons de pension, et déterminer, aux fins du règlement, le sens des termes « maisons de chambres » et « maisons de pension ».

On entend par « maison de chambres » une résidence offrant au grand public des chambres à louer moyennant le paiement d'un loyer. Ces maisons peuvent être

considérées comme des entreprises commerciales abritant une entreprise autonome. En effet, les maisons de chambres n'étant aucunement supervisées par un établissement public de santé, la clientèle doit y être pleinement autonome. Le prix du loyer est fixé par le propriétaire selon l'offre et la demande et les services offerts.

Il y a donc une distinction à faire avec la [résidence d'accueil](#) au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux qui vise l'hébergement d'adultes ou de personnes âgées nécessitant des soins particuliers. Pour ce faire, l'établissement public de santé auquel sont rattachés les adultes conclut un contrat de service avec le propriétaire de l'immeuble.

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](#).

Démolition d'immeuble

Toute municipalité peut également faire, modifier ou abroger un règlement interdisant la [démolition](#) de tout immeuble ou d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu un permis à cet effet du comité constitué en vertu de l'exercice de ce pouvoir.

Salubrité

En vertu de l'article 76 de la Loi sur la qualité de l'environnement, nul ne peut offrir en location ni permettre l'occupation d'un immeuble dont l'état n'est pas conforme aux normes de [salubrité](#) définies par règlement du gouvernement.

Références

- [Loi sur la Société d'habitation du Québec](#) (L.R.Q., c.S-8), articles 3.1 et 3.1.1 (programmes complémentaires), 51 (programmes municipaux), 56.1 et suivants (logement social), 57 (office d'habitation), 59 (financement).
- [Loi sur la Régie du logement](#) (L.R.Q., c. R-8.1), articles 32 et suivants (démolition d'un logement), 54.13 (conversion des immeubles locatifs).
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (L.R.Q., c. A-19.1), article 113 paragraphes 3.1, 11, 21 et 22, articles 118.1, 120.0.1 et 145.41.
- [Loi sur les services de santé et services sociaux](#) (L.R.Q., c.S-4.2) articles 312 et 318.
- [Code municipal du Québec](#) (L.R.Q., c. C-27.1), articles 494 (maisons de chambres), 678.0.2.1 (compétence MRC), 681.2 (financement d'un OH par une MRC)
- [Loi sur les cités et villes](#) (L.R.Q., c. C-19), articles 460 (maison de chambres).
- [Loi sur la qualité de l'environnement](#) (L.R.Q., c. Q-2), articles 76 à 82.
- [Code civil du Québec](#) (1991 c.64), articles 335 et 1984.
- Règlement sur les normes, les conditions et la procédure d'aliénation d'un immeuble d'une commission scolaire (D. 471-4004), article 7.
- Ville de Québec, *Politique d'habitation*, Division de l'aménagement du territoire, CDEU, novembre 2002.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *L'habitation, collection Aménagement et urbanisme*, Publications du Québec, 1992.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *L'habitation et les familles*, guide à l'usage du milieu local, Publications du Québec, 1994.
- Ville de Québec, *Politique d'habitation*, Division de l'aménagement du territoire, CDEU, novembre 2000.

Sites d'intérêt

- [Société d'habitation du Québec](#) (SHQ)

Dernière mise à jour : 10/03/2005



[Politique de confidentialité](#)

Office d'habitation (OH)

L'office d'habitation qu'il soit municipal ou régional, est un organisme à but non lucratif qui s'occupe de logements sociaux. Le conseil d'administration gère les affaires de l'office et exerce tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Un office d'habitation (OH) doit être constitué dans chaque municipalité locale instituée par le regroupement de leurs territoires. Cette règle ne s'applique pas si aucun des territoires municipaux regroupés n'est desservi par un OH au moment de la date d'entrée en vigueur du regroupement. Les chartes des nouvelles villes prévoient ou prescrivent la constitution d'un OH.

Un OH constitué aux fins d'offrir principalement des logements d'habitation aux personnes ou aux familles à faible revenu ou à revenu modique peut également :

- acquérir, construire et rénover des immeubles dans le cadre d'un programme d'habitation mis en œuvre par la SHQ ou la municipalité en vertu de la présente loi;
- administrer tout programme d'habitation dont la gestion lui est confiée par la société ou la municipalité;
- administrer les immeubles d'habitation dont l'administration provisoire est confiée au curateur public;
- administrer les immeubles d'habitation appartenant à la SHQ ou à un organisme à but non lucratif dont la gestion lui est confiée suite à une entente intervenue avec cette société ou cet organisme;
- mettre en œuvre toute activité à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de sa clientèle.

Comité consultatif de résidents

Chaque office doit créer un « comité consultatif de résidents » qui doit promouvoir la participation des personnes qui habitent ces logements aux activités à caractère social et communautaire mises en œuvre ou reconnues par l'office et favoriser la vie associative. Un office qui administre plus de 2 000 logements d'habitation doit créer des « comités de secteur » qui voient à l'amélioration des services directs aux résidents.

Office régional d'habitation

Toute MRC qui a déclaré sa compétence sur les matières prévues par la Loi sur la Société d'habitation du Québec peut déposer une requête pour constituer un Office régional d'habitation.

Enfin, une MRC peut décréter, par règlement, qu'elle assumera le financement des sommes

qui, en application de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, doivent être versées par une municipalité à son office d'habitation à l'égard des logements à loyer modique visés à l'article 1984 du Code civil et administrés par cet office.

Fermer

Fonds de développement du logement social

L'objet, la constitution et l'administration de ce fonds doivent être conformes aux règles suivantes :

1. Il doit être affecté à la réalisation de projets conformes à un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la SHQ et identifié à cette fin par la SHQ, ou à un programme de logement social ayant fait l'objet d'une approbation préalable de la société;
2. Il peut être constitué des montants suivants :
 - Les montants que la municipalité ou la MRC y verse annuellement, incluant les intérêts sur ces sommes, selon les modalités que détermine la société.
 - Les dons, les legs et autres contributions versées pour aider à la réalisation des objectifs du fonds.
3. La municipalité ou la MRC, selon le cas, verse annuellement au fonds la contribution de base déterminée préalablement par la SHQ pour permettre la réalisation de logements sociaux sur son territoire et remet à la société, sur demande, tout renseignement requis à la réalisation de ces projets.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Règlement sur les projets particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Aménagement et gestion du territoire

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

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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.

Utilité

La technique des projets particuliers est un outil commode qui facilite le développement

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;
- tout projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité.

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 originaux;
- 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.

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](#), articles 145.36 à 145.40.
 - [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#), (LQ., c.37, 2002), article 291 (dispositions transitoires et finales).
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

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.

Fermer

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.

Fermer

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).

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#) / Services à caractère culturel, récréatif et social

Aménagement et gestion du territoire

Les équipements et les services à caractère culturel, récréatif et social

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Le développement économique, social et culturel des collectivités et son inscription sur le territoire supposent la présence d'un réseau d'équipements et de services collectifs de tous ordres. Leur présence dans un milieu nécessite toutefois la mise en place, entre autres, d'une forme de développement favorable à leur accueil et à leur maintien.

Utilité

La municipalité locale peut, en vertu de ses pouvoirs, organiser et promouvoir le

développement de divers services locaux à caractère culturel, récréatif et social.

Afin de répondre aux besoins de sa collectivité en matière d'équipements et de services communautaires, il importe que la municipalité s'engage davantage dans la planification et, dans certains cas, dans la gestion des équipements et des services collectifs publics et privés et qu'elle adopte des mesures de contrôle de l'utilisation du sol visant à limiter la dispersion des activités urbaines sur son territoire.

L'éparpillement de l'habitat et des activités urbaines a souvent comme effet l'inadéquation de la desserte en équipements et en services collectifs. Par ailleurs, une forme discontinue du développement par rapport au milieu bâti existant peut entraîner une sous-utilisation des équipements et services déjà installés et nécessitera bien souvent des investissements collectifs considérables pour étendre les services nécessaires en périphérie.

Par exemple, l'inclusion de la famille et de son milieu de vie dans les priorités du plan d'urbanisme et de la politique familiale qui l'accompagne contribue, entre autres choses, à établir des liens entre la famille et les services municipaux, à assurer une continuité dans les interventions municipales en ce domaine et à soutenir les organismes œuvrant auprès des familles. Ainsi, pour faciliter la vie de nombreuses familles et tenter de les ramener dans les vieux quartiers, la municipalité peut s'assurer que tous les équipements, communautaires et autres, répondent à leurs besoins (p. ex. favoriser l'établissement de garderies).

Pour faciliter un meilleur accès à certains équipements relatifs aux activités sociales, récréatives, sportives ou culturelles, une municipalité locale peut conclure, seule ou avec une autre municipalité locale, des ententes avec toute commission scolaire ou tout établissement d'enseignement pour établir et maintenir en commun des bibliothèques publiques sur son territoire ou sur celui qui y est contigu. Elle peut également favoriser la signature d'un protocole d'entente avec l'école locale afin d'utiliser le terrain de jeux, l'auditorium et le gymnase.

Une politique de [tarification](#) familiale et d'horaires préférentiels pour les familles peut également contribuer à l'amélioration des services de loisirs, des arts et de la culture afin de soutenir une plus grande quantité d'activités.

Afin d'offrir une meilleure qualité de vie favorisant l'autonomie des personnes en difficultés, une municipalité peut faciliter l'établissement de résidences d'accueil pour personnes en perte d'autonomie.

Caractéristiques

Dans ces domaines, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent dans le Code municipal du Québec et la Loi sur les cités et villes.

L'inventaire des services et équipements culturels, récréatifs, de loisirs, de santé et sociaux, etc., l'identification des besoins et problèmes liés à leur implantation (accessibilité, animation, environnement, effets d'entraînement), la définition des objectifs poursuivis en matière de développement communautaire, économique, social et culturel ainsi que les règles relatives au soutien financier à accorder, sont des étapes réalisées pendant l'élaboration du [plan d'urbanisme](#), des diverses politiques qui le complètent le cas échéant (politique culturelle, politique d'habitation, politique de la famille, plan de développement du territoire, etc.), le programme triennal en immobilisations (PTI) et, s'il y a lieu, le plan de développement communautaire, économique, social et culturel.

Pouvoirs généraux

Pour mettre en œuvre les choix retenus, la municipalité peut, en vertu de ses pouvoirs, intervenir directement, créer ou aider à la création d'organismes, leur accorder des subventions ou en garantir la solvabilité et leur confier, pour son propre compte, la gestion de certaines activités.

Par exemple, une municipalité peut :

- aider à la création et assurer la continuité, sur son territoire et ailleurs, d'œuvres de bienfaisance, d'éducation, de culture scientifique, artistique ou littéraire, de formation de la jeunesse et généralement de toute initiative contribuant au bien-être social de la population;
- aider à l'organisation, sur son territoire ou ailleurs, de centres de loisirs et de lieux

publics de sport et de récréation;

- fonder et maintenir, sur son territoire, des organismes ayant pour but la protection de l'environnement et la conservation des ressources, aider à leur création et à leur maintien et leur confier l'organisation et la gestion d'activités relatives aux buts qu'ils poursuivent;
- fonder et maintenir des organismes d'initiative industrielle, commerciale ou touristique dont le but est d'organiser et de favoriser les activités physiques et culturelles chez les résidents de son territoire ou aider à la fondation et au maintien de tels organismes;
- accorder des subventions à des institutions, sociétés ou personnes morales vouées à la poursuite des fins mentionnées ci-dessus et qui sont en réalité des OBNL en raison de l'application de la Loi sur l'interdiction des subventions municipales;
- confier à des institutions, sociétés ou personnes morales à but non lucratif l'organisation et la gestion, pour son compte, d'activités ou d'organismes de loisirs ou d'initiative industrielle, commerciale ou touristique et, à cette fin, passer avec elles des contrats et leur accorder les fonds nécessaires.

Le conseil de la municipalité peut exercer ces pouvoirs par résolution.

Artistes : Toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme en vertu duquel elle accorde des subventions ou des crédits de taxes à certains artistes. Les personnes qui peuvent bénéficier du programme sont les artistes professionnels au sens de la Loi sur le statut professionnel des artistes des arts visuels, des métiers d'art et de la littérature et sur leurs contrats avec les diffuseurs (chapitre S-32.01) et les artistes au sens de la Loi sur le statut professionnel et les conditions d'engagement des artistes de la scène, du disque et du cinéma (chapitre S-32.1). Une personne morale dont un tel artiste a le contrôle ou un groupement de tels artistes qui n'est pas une personne morale peut bénéficier du programme à la place de l'artiste qui contrôle la personne morale ou des artistes qui forment le groupement.

établissement et maintien d'équipements : Toute municipalité peut acquérir, construire et aménager sur son territoire des immeubles qui peuvent être loués ou aliénés, à titre gratuit ou onéreux, en tout ou en partie, au profit :

- D'un établissement public au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux ou au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les autochtones cris.

- Par ailleurs, une municipalité peut, par règlement, établir et administrer des maisons ou des hospices d'aumône ou de refuge pour aider les nécessiteux; pour accorder du secours à domicile aux pauvres de son territoire; pour subventionner les établissements qui exploitent un centre hospitalier, au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux ou au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les autochtones cris, ou les institutions charitables établis sur son territoire ou ailleurs au Québec.
- D'une commission scolaire, d'un collège d'enseignement général et professionnel ou d'un établissement visé par la Loi sur l'Université du Québec.
- De la Corporation d'hébergement du Québec.
- D'un centre de la petite enfance, d'une garderie, d'un jardin d'enfants ou d'une halte-garderie au sens de la Loi sur les centres de la petite enfance et autres services de garde à l'enfance afin d'y installer ces services.

Le secrétaire-trésorier ou le greffier, selon le cas, doit, dans les 30 jours qui suivent l'acte de cession ou la conclusion du bail, publier un avis qui indique, selon le cas, l'identité de l'acquéreur ou du locataire et le prix de l'aliénation ou du loyer.

Services de garde à l'enfance : Toute municipalité locale peut faire, modifier ou abroger des règlements pour établir, maintenir et améliorer des garderies, des jardins d'enfants ou des [haltes-garderies](#), conformément à la Loi sur les centres de la petite enfance et autres services de garde à l'enfance ainsi qu'à ses règlements.

Le conseil d'une municipalité peut par règlement, malgré toute réglementation de zonage et aux conditions qu'il impose, permettre l'octroi de permis pour l'utilisation de terrains ou la construction, la modification ou l'occupation de bâtiments à des fins d'établissement de centres de la petite enfance ou de garderies au sens de la présente loi.

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 1er septembre 1997.

Ressources 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 familiale.

Il en est ainsi par opposition à une « ressource intermédiaire », c'est-à-dire toute ressource rattachée à un établissement public (un CLSC, un centre hospitalier, un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, un centre d'hébergement et de soins de longue durée, un centre de réadaptation) qui, afin de maintenir ou d'intégrer un usager à la communauté, lui dispense, par l'entremise de cette ressource, des services d'hébergement et de soutien ou d'assistance en fonction de ses besoins.

En vertu de la Loi sur les services de santé et les services sociaux, les ressources de type familial se composent des familles d'accueil et des résidences d'accueil.

- Une « famille d'accueil » réfère 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 » réfère 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.

Bibliothèques, musées, maisons de la culture : Toute municipalité peut, par règlement, établir et maintenir sur son territoire :

- des bibliothèques publiques dont les fins sont la conservation, la consultation et le

prêt des documents publiés ainsi que l'information et l'animation d'activités reliées à la lecture;

- des maisons de la culture, des musées publics, des centres d'expositions, des centres d'interprétation du patrimoine et des salles de spectacle.

Places publiques : Toute municipalité peut adopter un règlement pour ouvrir, clore, orner, améliorer et entretenir à ses frais des carrés, parcs ou places publiques propres à contribuer à la santé et au bien-être des habitants du territoire de la municipalité.

Centres de loisirs et des terrains de jeux : Toute municipalité peut adopter un règlement

- pour établir, aménager, maintenir et améliorer des centres de loisirs et des terrains de jeux ou pour aider à leur établissement;
- pour conclure des ententes avec toute commission scolaire, institution d'enseignement ou toute autorité religieuse pour établir, aménager, maintenir et améliorer en commun des centres de loisirs et des terrains de jeux et pour déterminer la part contributive de chacune des parties à de telles ententes.

Toute entente peut être conclue par résolution.

Centre de congrès : Une municipalité locale peut adopter des règlements prévoyant qu'elle établit un centre de congrès ou qu'elle aide, malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales, à l'établissement ou à l'exploitation d'un tel centre. La municipalité locale peut assurer l'exploitation du centre de congrès qu'elle a établi ou la confier à un tiers.

Lorsque le territoire de la municipalité locale est compris dans celui d'une MRC, la municipalité locale doit, avant d'adopter un tel règlement, consulter la MRC.

Marchés publics : Une municipalité peut adopter des règlements pour ériger, permettre d'ériger, changer, abolir ou entretenir des marchés publics ou des places de marché public et pour régler la location des étals ou autres places qui s'y trouvent pour vendre ou exposer en vente toute espèce d'objets ou de denrées ou certains articles en

particulier.

Tous ces usages (marchés publics, centre de loisirs, musées, etc.) doivent être autorisés dans la zone visée en vertu du règlement de [zonage](#) avant que la municipalité procède à leur construction. Une municipalité est liée par ses propres règlements.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ., c. C-27.1), articles 7, 8, 9, 9.1, 524, 524.1 à 524.6, 525, 552, 564, 630.
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ, c. C-19), articles 28 (2) (3), 29, 412 (46), 415 (4), 455, 457 464, 471 à 471.0.6.
- [Loi sur les centres de la petite enfance et autres services de garde à l'enfance](#) (LRQ, c. C-8.2), articles 1 (dispositions interprétatives) et 98.
- [Loi sur les services de santé et services sociaux](#) (LRQ, c. S-4.2), articles 301 à 314.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Les équipements communautaires*, Les Publications du Québec, 1991.

Dernière mise à jour : 22/11/2004

Québec 

[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Services de garde à l'enfance

Voici la définition donnée à ces expressions par la loi sur les centres de la petite enfance et autres services de garde à l'enfance.

Centre de la petite enfance : un établissement qui fournit, dans une installation où l'on reçoit au moins sept enfants pour des périodes qui ne peuvent excéder 48 heures consécutives, des services de garde éducatifs, s'adressant principalement aux enfants de la naissance jusqu'à la fréquentation du niveau de la maternelle et qui, sur un territoire donné, coordonne, surveille et contrôle en milieu familial de tels services à l'intention d'enfants du même âge. Subsidiairement, ces services peuvent s'adresser aux enfants fréquentant les niveaux de la maternelle et du primaire lorsqu'ils ne peuvent être reçus dans un service de garde en milieu scolaire au sens de la Loi sur l'instruction publique (chapitre I-13.3) et de la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1);

Garderie : un établissement qui fournit des services de garde éducatifs dans une installation où l'on reçoit au moins sept enfants, de façon régulière et pour des périodes qui n'excèdent pas 24 heures consécutives;

Halte-garderie : un établissement qui fournit un service de garde dans une installation où l'on reçoit au moins sept enfants de façon occasionnelle telle que déterminée par règlement et pour des périodes qui n'excèdent pas 24 heures consécutives;

Jardin d'enfants : un établissement qui fournit des services de garde éducatifs dans une installation où l'on reçoit, de façon régulière et pour des périodes qui n'excèdent pas 4 heures par jour, en groupe stable, au moins sept enfants âgés de 2 à 5 ans auxquels on offre des activités se déroulant sur une période fixe;

Service de garde en milieu familial : un service de garde fourni par une personne physique, contre rémunération, pour des périodes qui peuvent excéder 24 heures consécutives, dans une résidence privée où elle reçoit :

1. en incluant ses enfants de moins de 9 ans et les enfants de moins de 9 ans qui habitent ordinairement avec elle, au plus six enfants parmi lesquels au plus deux enfants peuvent être âgés de moins de 18 mois ou;
2. si elle est assistée d'une autre personne adulte et en incluant leurs enfants de moins de 9 ans et les enfants de moins de 9 ans qui habitent ordinairement avec elles, au plus neuf enfants parmi lesquels au plus quatre enfants peuvent être âgés de moins de 18 mois.

Fermer

Autorisation d'un cautionnement

Pour se rendre caution d'une obligation de 50 000 \$ et plus, une municipalité de moins de 50 000 habitants doit obtenir l'autorisation du ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir. Une municipalité de 50 000 habitants et plus doit obtenir la même autorisation si l'obligation qui fait l'objet de la caution est de 100 000 \$ et plus.

Le ministre peut, dans les cas où son autorisation est requise, exiger que la résolution ou le règlement autorisant le cautionnement soit soumis à l'approbation des personnes habilitées à voter sur les règlements d'emprunt selon la procédure prévue pour l'approbation de ces règlements.

Domaines d'interventions admissibles

Parmi les domaines d'interventions admissibles, on peut mentionner les suivants :

- tout organisme sans but lucratif qui fournit de l'aide technique à une entreprise située sur le territoire d'une municipalité;
- les organismes d'initiative industrielle, commerciale ou touristique ou dont le but est d'organiser et de favoriser l'activité physique et culturelle des citoyens;
- l'établissement ou l'exploitation d'un centre de congrès;
- les œuvres de bienfaisance, d'éducation, de culture scientifique, artistique ou littéraire, de formation de la jeunesse (p. ex. mouvement scouts et guides, maison des jeunes) ou toute initiative visant le bien-être social de la population;
- les établissements qui exploitent un centre hospitalier au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2) ou au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les autochtones cris (chapitre S-5) ou les institutions charitables établis sur le territoire de la municipalité ou ailleurs au Québec;
- les centres de loisirs, de sport et de récréation;
- les organismes ayant pour but la protection de l'environnement et la conservation des ressources naturelles;
- une société de développement commercial (SDC);

- les centres hospitaliers et les institutions charitables;
- une société d'agriculture, d'horticulture, d'ouvriers ou un cercle agricole;
- un organisme qui assure le transport des personnes handicapées ou un titulaire de permis de transport par autobus;
- certains artistes (en vertu du programme de subventions ou de crédits de taxe adopté par la municipalité).

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Financement et maîtrise foncière](#) / Fonds locaux d'investissement

Aménagement et gestion du territoire

Les fonds locaux d'investissement

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Les MRC peuvent intervenir directement dans le soutien au démarrage d'entreprises situées sur leur territoire en contribuant à un fonds d'investissement créé à cette fin.

Utilité

Une telle intervention rend possible le développement et le soutien de l'entrepreneuriat afin de créer et de maintenir des emplois dans la MRC participante tout en respectant ses moyens et ses besoins.

À l'aide des fonds de capitaux, la contribution vise à favoriser le développement économique par des investissements dans des entreprises locales et à doter la population régionale et les organisations du milieu de leviers de développement économique.

Une telle intervention permet à la MRC de participer à la définition et à la réalisation de stratégies et d'axes de développement économique en tenant compte :

- des lignes directrices de l'aménagement de son territoire, particulièrement de sa [vision stratégique](#), et de ses [grandes orientations d'aménagement](#);
- des interventions prioritaires choisies et des modalités de mise en œuvre proposées dans le [plan d'action](#) accompagnant son schéma d'aménagement et de développement.

Enfin, la contribution peut aussi favoriser la mise sur pied d'activités d'information et de formation permettant de promouvoir les priorités régionales de développement et d'aménagement du territoire de la MRC et de susciter la réalisation de projets.

Par exemple, une MRC pourrait investir dans un fonds de développement de l'emploi permettant de réaliser des projets dans des secteurs d'activité ayant une importance stratégique pour elle (p. ex. le tourisme, le commerce) ou mettant en valeur son potentiel, ses ressources ou ses attraits.

Caractéristiques

Dans ce domaine le pouvoir habilitant se trouve à l'article 688.5 du Code municipal du Québec.

Le fonds d'investissement auquel une MRC peut contribuer doit être créé à la seule fin de soutenir financièrement des entreprises en phase de démarrage ou de développement situées sur son territoire. La MRC peut contribuer au fonds par des dons

ou des prêts d'argent.

De plus, le fonds d'investissement doit être administré par un organisme sans but lucratif (OSBL) constitué à cette fin et agréé par le ministre des Affaires municipales et des Régions. Si un tel organisme n'existe pas sur son territoire, la MRC peut coordonner sa création. Par ailleurs, il faut prévoir un certain délai pour obtenir, auprès de l'Inspecteur général des institutions financières, l'incorporation d'un organisme à titre d'OSBL. L'organisme qui administrera le fonds d'investissement doit au préalable être agréé par le ministre des Affaires municipales et des Régions. Cet organisme constitue une entité distincte de la MRC.

Pour que le ministre accorde l'agrément de l'OSBL, la MRC doit fournir certaines informations dont une copie des lettres patentes ou des actes constitutifs, une copie de la résolution attestant de l'intention des municipalités membres de leur participation à un tel fonds, un document précisant la mission et les objectifs poursuivis par le fonds, la liste des partenaires (gouvernement, sociétés locales d'investissement dans le développement de l'emploi du Québec (SOLIDEQ), MRC, institutions financières, entreprises, etc.). Le cautionnement des organismes sans but lucratif se fait surtout lors d'emprunt ou d'engagement de crédit de la part du milieu municipal. À l'occasion des vérifications administratives, on demande à la municipalité de fournir certaines informations telles celles qui sont mentionnées dans la fiche : copie des lettres patentes, résolution, etc.

Le règlement de la MRC régissant la participation doit préciser le montant maximum de la contribution qu'elle peut apporter au fonds d'investissement.

Il est à noter que tout dépassement de ce montant nécessite une modification au règlement. Avant même d'adopter l'avis de motion qui précède l'adoption du règlement, la MRC pourrait d'abord sonder, par une résolution d'intention facultative, l'assentiment des membres de son conseil au projet de participation financière à un fonds d'investissement.

La loi fixe également à 500 000 \$ la limite statutaire maximale de la contribution totale de la MRC à ce fonds.

Une décision régionale en cette matière engage toutes les municipalités locales dont le

territoire est compris dans celui de la MRC participante. Il n'y a donc pas possibilité de retrait.

Enfin, une MRC peut aussi fournir de l'aide technique à une entreprise située sur son territoire en lui faisant profiter des activités d'un agent de développement économique.

Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales, toute municipalité peut également fonder et maintenir un organisme sans but lucratif dont l'objet est de fournir de l'aide technique à une entreprise située sur son territoire. Elle peut aussi accorder une subvention à tout organisme sans but lucratif qui, sur son territoire, fournit de l'aide technique à une entreprise.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ., c. C-27.1), articles 8.1 et 688.5.
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ., c.C-19), article 28.0.0.1.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Modalités administratives concernant la participation des MRC à des fonds d'investissement locaux*, note d'information, 1994.

Dernière mise à jour : 04/03/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Pouvoirs élargis des villes de Montréal et Québec

Par exemple :

- La Ville de Montréal peut demander la constitution de tout organisme sans but lucratif destiné : 1^o à acquérir, rénover, restaurer, construire, vendre, louer ou administrer des immeubles et exercer les pouvoirs en matière d'acquisition aux fins de réserve foncière ou d'habitation (prévus à l'article 144 de la charte); 2^o à accorder des subventions à la construction, la rénovation, la restauration, la démolition et la relocalisation d'immeubles; 3^o à administrer ces programmes de subventions; 4^o à participer, à titre d'actionnaire ou autrement, à tout fonds d'investissement de capital de risque dont la mission principale est de favoriser le développement économique des quartiers défavorisés de la ville.
- La Ville de Québec est aussi autorisée à demander la constitution d'une corporation sans but lucratif ayant pour objet l'exercice des pouvoirs attribués à la ville pour promouvoir la construction, la rénovation ou la restauration de bâtiments et acquérir, rénover, restaurer, construire, vendre, louer ou administrer des immeubles. Cet organisme doit soumettre notamment au conseil, pour approbation, tout projet d'acquisition, de rénovation, de restauration ou de construction d'un immeuble qui entraîne une dépense capitale supérieure à 1 000 000 \$.

Fermer

Établissements pouvant obtenir un immeuble à titre gratuit

1. Un établissement public au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux ou au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les autochtones cris :
2. Une commission scolaire, un collège d'enseignement général et professionnel ou un établissement visé par la Loi sur l'Université du Québec;
3. La Corporation d'hébergement du Québec;
4. Un centre de la petite enfance, une garderie, un jardin d'enfants ou une halte-garderie au sens de la Loi sur les centres de la petite enfance et autres services de garde à l'enfance, pour y installer ces différents services.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Financement et maîtrise foncière](#) / Expropriation

Aménagement et gestion du territoire

L'expropriation

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

L'expropriation est une opération par laquelle une municipalité peut, aux fins d'utilité publique, acquérir de façon forcée un immeuble de propriété privée moyennant indemnité.

Utilité

Le recours à l'expropriation permet à la municipalité de s'approprier :

- tout bâtiment ou terrain, dont elle a besoin pour toutes fins municipales (sauf s'il fait partie du domaine public) ou servitude nécessaire à l'exécution de travaux qu'elle ordonne par règlement, procès-verbal ou ordonnance dans les limites de ses attributions;
- en tout ou en partie, les chemins situés dans la municipalité et appartenant à des personnes, sociétés ou personnes morales de droit privé;
- tout bâtiment ou terrain en vue de créer une [réserve foncière](#) ou dans le cadre d'un programme d'acquisition d'un immeuble au centre-ville en vue de le céder à un promoteur privé;
- tout immeuble ou servitude que le conseil croit nécessaire pour l'établissement d'ouvrages relatifs à l'approvisionnement en eau potable ou aux égouts; à l'établissement de systèmes d'antennes communautaires de radio et de télévision.

Une municipalité aurait le droit d'exproprier tout bâtiment affecté par l'élargissement d'un chemin public lorsque ces travaux ont été ordonnés par règlement ou par tout autre ordonnance de son ressort. Ainsi, une municipalité pourrait exproprier tout chemin privé qu'elle a décidé de municipaliser par règlement. Elle pourrait également exproprier une carrière pour en faire un parc public.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent principalement dans le Code municipal du Québec, la Loi sur les cités et villes et la Loi sur l'expropriation.

Les procédures sont de rigueur et doivent être strictement suivies sous peine de nullité. Soulignons que la Loi sur l'expropriation ne s'intéresse qu'à la procédure et à l'indemnité alors que les pouvoirs d'expropriation sont prévus par le Code municipal, la Loi sur les cités et villes ou toute autre loi spéciale et générale.

Ainsi, toute municipalité peut, en se conformant aux procédures d'expropriation prévues par la loi :

1. s'approprier tout immeuble, partie d'immeuble ou servitude nécessaire à l'exécution des travaux qu'elle a ordonnés dans les limites de ses attributions;
2. s'approprier, en tout ou en partie, les chemins pavés ou empierrés situés sur son

territoire et appartenant à des personnes, sociétés ou personnes morales de droit privé;

3. s'approprier tout immeuble ou partie d'immeuble ou servitude dont elle a besoin pour toutes fins municipales, y compris le stationnement des voitures automobiles.

Ces dispositions ne doivent pas être interprétées comme restreignant le droit que la municipalité peut posséder par ailleurs d'acquérir de gré à gré des immeubles pour les mêmes fins. De fait, une municipalité peut procéder à une expropriation lorsque l'entente de gré à gré avec les propriétaires est impossible de même qu'à chaque fois que le pouvoir habilitant le lui permet.

Le fait que certains particuliers puissent profiter d'un règlement municipal n'est pas nécessairement incompatible avec l'intérêt public. Par conséquent, il appartient aux propriétaires expropriés de prouver non seulement l'absence d'intérêt public, mais aussi des éléments de mauvaise foi ou de favoritisme de la part du conseil municipal.

Une municipalité ne peut, sans l'autorisation du gouvernement, prendre par voie d'expropriation les propriétés suivantes :

- celles appartenant à l'état ou tenues en fiducie pour son usage;
- celles possédées ou occupées par des sociétés de chemin de fer, par des fabriques, institutions ou corporations religieuses, charitables ou d'éducation;
- celles possédées ou occupées par les gouvernements du Canada ou du Québec;
- les cimetières, les évêchés, les presbytères et leurs dépendances.

Toutefois, une municipalité régie par le Code municipal du Québec peut, sans l'autorisation du gouvernement, exproprier des servitudes sur le terrain d'une propriété religieuse, charitable ou d'éducation ou sur le terrain d'une fabrique pour l'établissement, la réparation et l'entretien d'un système d'aqueduc et d'égout, sauf sur les terrains servant aux fins de culte.

Le pouvoir d'élaborer un [programme particulier d'urbanisme](#) (PPU) applicable à son centre-ville (ou secteur central) permet à la municipalité de procéder à l'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans le programme par exemple, aux fins de stationnement public.

Par ailleurs, le pouvoir de citer un monument historique permet à la municipalité d'acquérir de gré à gré ou d'exproprier tout bien ou droit réel nécessaire pour isoler, dégager, assainir et mettre en valeur le voisinage immédiat d'un [monument historique](#), voire acquérir le monument lui-même.

Lorsqu'une [entente intermunicipale](#) prévoit la constitution d'une régie intermunicipale, celle-ci se voit conférer des pouvoirs d'acquisition, par expropriation, des biens meubles et immeubles nécessaires à la poursuite de ses buts (p. ex. l'établissement d'un lieu d'enfouissement sanitaire, le développement d'un réseau de parcs récréatifs, des immobilisations en matière de transport en commun).

Tribunal administratif du Québec

Même si l'instance d'expropriation commence par la signification d'un avis d'expropriation, l'expropriant doit, au préalable, déposer au Tribunal administratif du Québec (TAQ) un plan et une description de l'immeuble ou du droit réel immobilier à exproprier, signés par un arpenteur-géomètre. Lorsqu'il y a plus d'un immeuble, l'expropriant peut déposer un plan général.

Le TAQ a compétence exclusive pour déterminer les indemnités payables lors d'une expropriation. La juridiction de la Cour supérieure se limite à celle du droit d'exproprier.

Aussi, il revient au TAQ de trancher toutes les questions de droit et par le fait même de décider de toute solution permettant de fixer l'indemnité. Par exemple, le tribunal pourrait conclure que le résidu d'une expropriation effectuée par la municipalité ne peut être convenablement utilisé par l'exproprié et, par conséquent, ordonner également l'expropriation de celui-ci.

L'expropriant et l'exproprié doivent parfois produire au dossier une déclaration indiquant en détail le montant que l'un offre et que l'autre réclame.

Le désistement de l'expropriant est toujours possible avant le paiement de l'indemnité, sur requête de l'expropriant signifiée à l'exproprié et approuvée par le tribunal.

Les plans et règlements d'urbanisme, en particulier les règlements de zonage, ont une grande importance dans la détermination des indemnités d'expropriation, surtout pour ce qui a trait à l'évaluation des biens expropriés. Par exemple, le zonage en vigueur peut être utilisé pour la détermination du meilleur et du plus profitable usage de la propriété expropriée.

Trois grandes méthodes sont utilisées pour fixer la valeur marchande de la propriété faisant l'objet d'une expropriation, soit :

- l'étude des prix de vente des propriétés avoisinantes comparables à celle qui est expropriée;
- l'évaluation des coûts de reproduction ou de remplacement en déduisant la valeur de la dépréciation correspondant à celle de l'immeuble exproprié;
- le prix qu'un acquéreur verserait pour la propriété en prenant en considération le revenu qu'il pourrait en tirer.

Un principe important à retenir veut que, en matière d'expropriation, le propriétaire ait droit à une indemnité correspondant à la valeur de son bien ainsi qu'à tous dommages que lui cause l'expropriation, à moins que l'expropriation sans indemnité soit clairement exprimée dans la loi l'autorisant. Il a droit non seulement à la valeur vénale, estimée en argent, de son bien à une date donnée, mais également à tous les avantages prévus et futurs actualisés à cette date donnée. Le principe veut donc que tout immeuble possède une valeur d'échange.

Les municipalités peuvent recourir au pouvoir d'expropriation pour établir des réserves foncières. Afin de contrer le monopole de certains promoteurs ou de propriétaires qui ne veulent pas vendre et lutter ainsi contre la spéculation foncière, certaines municipalités se constituent une banque de terrains aux fins de développement urbain. La réserve foncière constitue une fin en soi et, pour que le règlement d'expropriation soit valide, il n'est pas nécessaire qu'il soit plus précis.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ., c. C-27.1), articles 12 (1) et 1097 (pouvoirs d'expropriation); 560 (aqueducs); 631 (8) (servitudes); 1104 (propriétés exemptées); 601 (2) (régie); 557 (8); 572.
 - [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ., c. C-19), articles 28.2 (1) et 570 (pouvoirs d'expropriation); 426 (aqueducs); 415 (13) servitudes; 468.32 (2) (régie); 455.
 - [Loi sur l'expropriation](#) (LRQ., c. E-24), articles 38 et suivant (procédure d'expropriation et indemnité); article 40 (avis d'expropriation), article 41 (comparution de l'exproprié), article 44 (contestation du droit à l'expropriation).
 - [Loi sur la justice administrative](#) (L.R.Q., c. J-3), article 32 et annexe II.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#) / Ententes intermunicipales

Aménagement et gestion du territoire

Les ententes intermunicipales

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Les ententes intermunicipales permettent aux municipalités de s'associer pour mettre en commun des biens et des services. Elles leur permettent également de réaliser conjointement des travaux tout en minimisant les coûts reliés à ces services.

Utilité

L'évolution des besoins sociaux oblige les municipalités à offrir des services de plus en plus nombreux et élaborés. Nombre de municipalités ne peuvent faire face seules à ces nouvelles responsabilités. Les coûts des services municipaux augmentent alors que la

capacité de payer de chaque municipalité diminue parfois (en l'occurrence, la capacité de payer des contribuables).

D'une part, il y a des municipalités qui se sont dotées de services qu'elles peuvent ou qu'elles veulent partager avec d'autres municipalités. D'autre part, il y a les municipalités qui ne peuvent offrir à leur population tous les services qu'elles souhaiteraient sans hypothéquer leurs ressources financières. Enfin, certains services sont d'envergure régionale et leur responsabilité doit être partagée.

La coopération intermunicipale comporte de nombreux avantages économiques. Elle permet, entre autres :

- de partager des investissements de base nécessaires à l'achat ou à la réalisation d'infrastructures et d'équipements coûteux comme un site d'enfouissement sanitaire, un centre communautaire, une usine de traitement de l'eau;
- d'offrir un service de meilleure qualité grâce à des investissements que les municipalités ne pourraient se permettre individuellement. Ainsi, l'émission des [permis et certificats](#) relatifs à l'application des règlements d'urbanisme et de ceux relatifs à l'environnement, exécutée par un personnel formé adéquatement, n'est souvent possible que dans le cadre d'une entente intermunicipale;
- d'atteindre plus rapidement un degré d'utilisation suffisant pour rentabiliser un équipement et assurer son développement (p. ex. une usine de traitement et de valorisation des boues de fosses septiques);
- de réduire les coûts unitaires des services grâce aux économies d'échelle qu'elle entraîne (p. ex. service de protection contre les incendies);
- d'éviter la duplication de services ou d'équipements très coûteux qui deviennent rapidement une charge pour une municipalité.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 569 à 624 du Code municipal du Québec et aux articles 468 à 469.1 de la Loi sur les cités et villes.

Toute municipalité peut conclure une entente avec toute autre municipalité relativement à tout ou partie d'un domaine de leur compétence, et ce, quelle que soit la loi qui la

régisse.

Par exemple, une entente intermunicipale peut porter sur :

- des services comme la protection contre les incendies, la police, l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées, des déchets, des boues, les loisirs, les parcs, les services d'inspection et de contrôle, la voirie locale, le transport en commun, etc.;
- des travaux comme la construction d'une rue, d'un réseau d'aqueduc, d'un réseau cyclable, d'une piscine ou d'un musée régional, d'un kiosque d'information touristique, etc.;
- des biens comme un aéroport, un camping, un parc régional, etc.
- l'acquisition d'immeubles à des fins [industrielles](#), la construction, la transformation ou l'exploitation d'un bâtiment industriel locatif, l'aliénation ou la location d'un immeuble à des fins industrielles et la réalisation des travaux municipaux relatifs aux infrastructures et équipements pour desservir les immeubles acquis. Dans ce cas, l'entente prévoit le mode de fonctionnement de la régie intermunicipale.

Les ententes intermunicipales laissent aux municipalités le soin de décider elles-mêmes de l'opportunité, du moment et des modalités de la mise en commun d'un service, d'un bien ou de la réalisation de travaux. Quand un conseil municipal envisage de conclure une telle entente, il doit en même temps accepter de mettre son autonomie en veilleuse. C'est bien souvent l'obstacle le plus difficile à surmonter.

Dès l'amorce de la négociation d'un projet d'entente intermunicipale, il faut déterminer qui sera responsable de la gestion du service, soit :

- une des municipalités locales parties à l'entente;
- un organisme supramunicipal tel une [MRC](#);
- une personne morale distincte créée pour gérer ce service comme une régie intermunicipale (p. ex. Régie intermunicipale de gestion des déchets des [Chutes-de-la-Chaudière](#)).

Cette question du mode de fonctionnement est essentielle puisqu'elle se situe au cœur même du processus décisionnel.

Une entente intermunicipale doit contenir les cinq éléments suivants :

- la description détaillée de son objet;
- son mode de fonctionnement;
- la formule de répartition des coûts entre les municipalités qui participent à l'entente;
- sa durée et, le cas échéant, les modalités de son renouvellement;
- les modalités de partage de l'actif et du passif découlant de l'application de l'entente, lorsque celle-ci prend fin.

La contribution financière de chaque municipalité doit comprendre :

1. les dépenses pour des immobilisations à caractère intermunicipal antérieures ou postérieures à l'entente;
2. le coût d'exploitation ou d'opération de ce qui fait l'objet de l'entente.

Les municipalités déterminent entre elles les modalités de partage des coûts, sauf dans les ententes concernant l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées où les critères sont déjà établis par la loi. Dans ce cas, l'entente doit fixer, pour chaque municipalité, une capacité maximale de consommation en tenant compte du potentiel d'utilisation des biens et des services visés. Le paiement des dépenses en immobilisations s'effectue alors en proportion de la capacité maximale de consommation de chaque municipalité. Le coût d'exploitation ou d'opération est réparti selon la consommation réelle de chaque municipalité, consommation qui ne doit pas excéder, le cas échéant, la capacité maximale déterminée.

Quand les municipalités font payer les coûts ou une partie des coûts d'un service par leurs contribuables, en fonction de leur capacité de payer ou de leur évaluation foncière, ces coûts doivent être répartis entre les municipalités selon leur capacité de payer ou leur richesse foncière uniformisée.

Quelque soit le mode de fonctionnement privilégié, les municipalités qui participent à l'entente conservent, sur leur territoire, leur plein pouvoir de taxation et leur pouvoir de réglementation.

Modes de fonctionnement

Les municipalités peuvent choisir entre trois modes de fonctionnement, à savoir :

1. la fourniture de services par l'une des municipalités parties à l'entente;
2. la délégation d'une compétence d'une municipalité à une autre, à l'exception de celles de faire des règlements et d'imposer des taxes;
3. la régie intermunicipale.

La fourniture de services

La fourniture de services consiste à confier, à l'une des municipalités qui participent à l'entente, le mandat de donner un service à une ou plusieurs municipalités et à assumer la responsabilité de l'organisation et du fonctionnement du service en question.

Elle est indiquée lorsqu'une des municipalités participantes est en mesure de donner le service de manière adéquate à partir de son propre territoire et qu'elle y possède ou acquiert les biens et les équipements pour ce faire.

Dans ce cas, l'entente peut prévoir la formation d'un comité aux fins d'application. Cependant, dans tous les cas, seul le conseil de chaque municipalité peut autoriser les dépenses encourues par la fourniture des services.

La délégation de compétence

La délégation de compétence permet à une municipalité de transférer à une autre municipalité tous les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'objet de l'entente. En réalité, la municipalité à laquelle une autre délègue sa compétence possède tous les pouvoirs nécessaires à l'application de l'entente, y compris celui de faire des travaux sur le territoire de l'autre municipalité participant à l'entente, d'y acquérir et d'y posséder des biens.

Lorsque la municipalité à qui est faite la délégation de compétence est une MRC, elle détient, pour l'application de l'entente, tous les pouvoirs de toute municipalité locale délégante, à l'exception de ceux de faire des règlements et d'imposer des taxes. Une MRC peut toutefois adopter tout règlement requis que peut adopter une municipalité locale pour l'acquisition, l'établissement et l'exploitation d'un bien ou d'un service ou pour l'exécution des travaux que prévoit l'entente.

La délégation de compétence est nécessaire lorsque la municipalité qui donne le service doit faire des travaux sur le territoire de l'autre municipalité qui participe à l'entente, y acquérir, posséder et gérer des biens. Elle s'impose lorsque la gestion d'un service est confiée à la MRC (p. ex. le service d'inspection municipale).

Lorsqu'il y a délégation de compétence, l'entente peut prévoir la formation d'un comité aux fins de son application. Dans tous les cas cependant, seul le conseil de chaque municipalité peut autoriser les dépenses requises par cette délégation de compétence.

La régie intermunicipale

La régie intermunicipale est une personne morale de droit public créée pour la gestion commune du service faisant l'objet de l'entente et administrée par un conseil où siègent les représentants de chaque municipalité participant à l'entente.

Le recours à la régie intermunicipale est indiqué spécialement quand le service mis en commun implique des immobilisations importantes, touche un grand nombre de municipalités et des populations appréciables ou lorsqu'il est de nature régionale.

Le conseil d'administration est formé de délégués des municipalités situées sur le territoire desquelles la régie a compétence. Le nombre de délégués de chaque municipalité est déterminé dans l'entente et mentionné dans le décret du ministre constituant la régie. La municipalité choisit chaque délégué parmi les membres de son conseil.

Lorsque l'entente prévoit la constitution d'une régie intermunicipale, elle doit contenir, outre ce qui est mentionné ci-dessus :

1. le nom projeté de la régie;
2. le lieu de son siège social qui doit être situé dans le territoire d'une des municipalités parties à l'entente;
3. le nombre de voix qui peut être, en nombre et en valeur, attribué à chacun des membres du conseil d'administration.

La majorité des membres du conseil d'administration en constitue le quorum. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix. Chaque membre a droit au nombre de voix fixé dans l'entente et est tenu de voter, à moins qu'il n'en soit empêché en raison de son intérêt dans la question concernée, conformément à la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités. Le président n'est pas tenu de voter. Dans le cas d'un partage égal des voix, le résultat du vote est considéré comme négatif.

Le conseil d'administration se réunit aux époques qu'il détermine par résolution. Il se réunit de plus à la demande écrite du président ou du tiers de ses membres, demande adressée au secrétaire. Celle-ci fait mention des sujets proposés qui seront discutés.

Le conseil d'administration peut adopter des règlements pour sa régie interne. Les registres et documents que le secrétaire a en sa possession et faisant partie des archives de la régie, ainsi que les livres de comptes du trésorier, peuvent être consultés, par toute personne durant les heures d'ouverture habituelles.

Une [régie intermunicipale](#) a pour fonction de réaliser l'objet de l'entente et n'a, de façon générale, compétence que sur le territoire des municipalités parties à l'entente. Par ailleurs, tous les revenus de la régie servent à acquitter ses obligations et à réaliser l'objet de l'entente.

Des régies peuvent conclure une entente en vertu de laquelle l'une fournit des services à l'autre ou lui délègue une partie de sa compétence, à la condition que celle qui effectue la délégation soit autorisée à le faire. Cette autorisation doit, soit être contenue dans l'entente en vertu de laquelle est constituée la régie, soit être accordée par toutes

les municipalités participant à celle-ci.

Enfin, l'entente intermunicipale conclue en vertu de la Loi sur les immeubles industriels municipaux doit prévoir comme mode de fonctionnement celui de la régie intermunicipale. La régie est assimilable à une municipalité locale pour l'application de cette loi. L'entente doit prévoir les règles de partage des revenus découlant de l'aliénation, de l'exploitation ou de la location d'immeubles, les règles de partage des recettes provenant des taxes foncières et le montant maximum des dépenses devant être supportées par chacune des municipalités. Les municipalités qui concluent l'entente peuvent y prévoir, avec le consentement d'une MRC dont le territoire comprend l'un des leurs, que celle-ci joue le rôle de régie.

Approbation des ententes intermunicipales

Seules les ententes intermunicipales prévoyant la constitution d'une régie intermunicipale ou modifiant de telles ententes nécessitent l'approbation du ministre des Affaires municipales et des Régions.

Par ailleurs, les ententes relatives au service de police ainsi que leurs modifications doivent recevoir l'approbation du ministre de la Sécurité publique.

Déclaration de compétence par une MRC

Une MRC peut déclarer sa compétence à l'égard des municipalités locales dont le territoire est compris dans le sien relativement à tout ou partie d'un domaine sur lequel ces dernières ont compétence. Une municipalité peut cependant se soustraire dans le délai prescrit, s'il y a lieu, à l'exercice de cette compétence de la MRC en adoptant une résolution exprimant son désaccord.

Toutefois, une municipalité locale à l'égard de laquelle la MRC a déclaré, par règlement, sa compétence relativement à tout ou partie du domaine de la gestion du logement social, des matières résiduelles, de la voirie locale ou du transport collectif de personnes, ne peut exercer le droit de retrait.

En déclarant sa compétence sur tout ou partie d'un domaine municipal, une MRC acquiert tous les pouvoirs d'une municipalité locale, dont celui de faire des règlements, à l'exception de celui d'imposer des taxes dans le domaine concerné. Les pouvoirs de la MRC sont alors exclusifs de ceux de cette municipalité quant à l'exercice de la compétence. De plus, la MRC est dans ce cas substituée aux droits et obligations de cette municipalité.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ, c. C-27.1), articles 569 à 624, 678, 678.0.1 et 678.0.2.1
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ, c. C-19), articles 468 à 469.1.
- [Loi sur les immeubles industriels municipaux](#) (LRQ, c. I-01), articles 13.1 à 13.8
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Ententes intermunicipales pour l'application des règlements d'urbanisme et ceux relatifs à l'environnement*, Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, janvier 1995.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Guide pour l'élaboration des ententes intermunicipales*, Direction de l'organisation territoriale, mai 1998.

Dernière mise à jour : 04/03/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#) / Industrie

Aménagement et gestion du territoire

L'industrie

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

La municipalité qui veut jouer un rôle actif dans la création d'espaces industriels jouit de pouvoirs spécifiques lui permettant d'acquérir, de transformer, de vendre ou de louer des terrains et des bâtiments.

Utilité

Les activités industrielles ont un effet important sur les territoires tant urbains que ruraux qui les accueillent.

L'évolution et la vitalité des activités industrielles sont liées à l'aménagement du territoire. Elles requièrent un accès à des réseaux de transports, des services, des infrastructures et des ressources ainsi qu'un environnement adapté à leurs exigences.

En effet, leur localisation et les modalités de leur implantation peuvent avoir une influence déterminante sur le développement économique et social des collectivités, sur la qualité de l'environnement, sur l'utilisation des services en place ainsi que sur les revenus fiscaux des municipalités.

Une municipalité peut promouvoir l'implantation des usages industriels sur son territoire en utilisant ses pouvoirs d'aménager des parcs industriels, d'acquérir des immeubles et de financer des activités et des organismes dans ce domaine.

Par exemple, la création par la municipalité d'un parc industriel (qui tient compte de critères de localisation et d'aménagement) peut offrir plusieurs avantages comme :

- la réduction des obstacles et des coûts d'implantation des industries;
- l'opportunité de relocaliser des entreprises devenues incompatibles avec leur environnement et en accord avec le type d'espace industriel (la compatibilité des usages dans et autour du parc);
- le contrôle de la spéculation sur les terrains industriels;
- la prévision des phases du développement industriel.

Afin d'assurer la rentabilisation des investissements consentis, la municipalité voudra sans doute privilégier un développement industriel :

- qui donne la priorité à la consolidation des espaces industriels existants et la primauté aux secteurs viabilisés;
- qui protège l'intégrité de ces espaces, par exemple, en y autorisant uniquement des activités industrielles, para-industrielles ou de recherche;
- qui prévoit la localisation des futurs espaces industriels en fonction de leurs répercussions, notamment sur les transports, sur la structure industrielle d'ensemble, sur l'organisation urbaine (sur les quartiers résidentiels), sur les ouvrages de traitement des eaux usées et sur l'environnement.

La municipalité peut également prévoir :

- une spécialisation des espaces industriels sur son territoire en fonction des tendances nationales et régionales (p. ex. demande prévisible sur le territoire de la MRC; hiérarchisation des espaces industriels identifiés au schéma d'aménagement et de développement);
- une meilleure localisation des activités industrielles en fonction de leur accessibilité;
- une meilleure visibilité;
- un contrôle des activités et des facteurs répulsifs pour certaines activités industrielles (p. ex. les sites de dépôt de neige ou les entreprises de débosselage sont des facteurs répulsifs pour des entreprises de haute performance);
- des modalités d'aménagement et des dispositions normatives visant la construction, l'architecture, l'aménagement paysager, l'affichage, l'entreposage extérieur et la qualité de l'environnement.

Caractéristiques

Les pouvoirs municipaux en matière de développement industriel sont accordés en vertu de la Loi sur les immeubles industriels municipaux (LIIM).

Le schéma d'aménagement et de développement, le plan et les règlements d'urbanisme permettent d'énoncer les objectifs de la vision en matière de développement industriel, de déterminer la localisation et la vocation des espaces industriels, leur intégration dans la structure urbaine et régionale, leur desserte en infrastructures ainsi que les règles d'implantation des activités industrielles.

Les interventions de la municipalité en matière de développement industriel incluent, notamment :

- l'acquisition par règlement, de gré à gré ou par expropriation d'immeubles à des fins industrielles (un terrain acquis par une municipalité en vertu de la LIIM peut comporter un bâtiment);
- la construction, la transformation ou l'exploitation d'un bâtiment en tant que

- bâtiment industriel locatif (p. ex. un motel industriel);
- l'utilisation comme immeuble industriel d'un immeuble que la municipalité locale a acquis autrement qu'en vertu de la LIIM;
 - le financement des dépenses découlant de ces activités en décrétant un emprunt, en faisant un emprunt au fonds de roulement (dans ce dernier cas, le terme de remboursement ne peut excéder cinq ans), par taxe spéciale (qui doit être prélevée durant l'année qui suit la date de l'entrée en vigueur du règlement) ou à partir du fonds général;
 - l'[aliénation d'un immeuble industriel](#) incluant la location à des fins industrielles, para-industrielles ou de recherche d'un immeuble que la municipalité locale a acquis, construit ou transformé (ce qui exclut les autres fins : commerces, services);
 - l'octroi de [subventions à un organisme à but non lucratif](#) qui exploite un bâtiment industriel locatif et le fait que la municipalité locale peut se porter caution d'un tel organisme;
 - l'[aliénation](#) possible d'un immeuble industriel à d'autres fins ou son utilisation à des fins municipales, lorsqu'un immeuble acquis, construit ou transformé en vertu de la Loi sur les immeubles industriels municipaux (LIIM) ne peut être utilisé adéquatement à des fins industrielles, para-industrielles ou de recherche

Les montants provenant de l'exploitation d'un bâtiment industriel locatif par une municipalité locale ou de l'aliénation ou de la location d'un immeuble, soustraction faite, dans le cas de l'exploitation du bâtiment locatif ou de la location de l'immeuble, des coûts d'administration et d'entretien qui s'y rapportent, doivent être employés à l'extinction des engagements contractés par cette municipalité en vertu de la présente loi.

- la conclusion d'une [entente intermunicipale](#) pour acquérir des immeubles à des fins industrielles, pour construire, transformer ou exploiter un bâtiment industriel locatif, pour aliéner ou louer un immeuble à des fins industrielles et réaliser des travaux municipaux relatifs aux infrastructures et équipements pour desservir les immeubles acquis.

Aux fins d'application de la LIIM, les « industries manufacturières » sont considérées comme industrielles. Ce sont les activités des entreprises de transformation. Les activités para-industrielles sont liées au domaine industriel et s'y rapprochent du point de vue de l'occupation de l'espace ou de l'impact sur l'environnement (p. ex. un commerce de gros, une cour à bois, un centre d'entretien d'équipement, un atelier de réparation). Les centres de recherche gouvernementaux, universitaires ou privés de

même que certains laboratoires sont admis dans les parcs industriels.

Il est préférable d'interdire certaines activités ou utilisations du sol sur les terrains assujettis à la loi, entre autres : les exploitations ou activités agricoles permanentes, les carrières, sablières ou gravières, les centres commerciaux, les activités de récréation commerciale (p. ex. stades, ciné-parcs), les hôtels ou motels.

Depuis le 14 juin 2002, aucune autorisation gouvernementale n'est nécessaire pour aliéner à des fins industrielles, para-industrielles, de recherche ou autres un immeuble, qu'une municipalité locale a acquis, construit ou transformé en vertu de la LIIM.

Le recours aux pouvoirs prévus à la LIIM nécessite l'adoption, à chaque année, d'un règlement municipal fixant le montant maximal des dépenses réservées à l'acquisition, à la construction, à la transformation ou à l'exploitation d'immeubles industriels au cours de l'exercice financier pour les dépenses financées autrement que par règlement d'emprunt.

Une municipalité locale peut engager dans ce domaine, sans consulter la population, jusqu'à 1 % des dépenses prévues à son budget pour l'année. Au-delà de ce montant, elle doit consulter la population. Toutefois, si les dépenses sont financées par un règlement d'emprunt, il n'y a pas de limite applicable puisque la procédure d'approbation d'un tel règlement tiendra lieu de consultation.

Enfin, une municipalité peut créer des incitations fiscales et financières en accordant des subventions et des crédits de taxe dans le cadre d'un [programme de revitalisation](#). Elle peut aussi s'impliquer plus directement dans la création d'emplois industriels et le démarrage d'entreprises en venant en aide à des organismes à but non lucratif qui exploitent un bâtiment industriel locatif et se porter caution pour un tel organisme. Afin de faciliter la réalisation de certains projets industriels, la municipalité peut recourir à des pouvoirs spécifiques d'[acquisition](#) et de cession d'immeubles.

Références

- [Loi sur les immeubles industriels municipaux](#) (LRQ, c. I-01).

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ, c. C-27.1), article 8 (3) (organisme d'initiative industrielle et commerciale); articles 546 (3) et (4) (assainissement des établissements industriels).
 - [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ, c. C-19), article 28 (2c) (organisme d'initiative industrielle et commerciale); articles 413 (15.1), (16), (18) et (19) (assainissement).
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aliénation d'un immeuble industriel

Toute aliénation d'un immeuble industriel doit se faire pour un prix couvrant les coûts d'acquisition de cet immeuble et les frais engagés à son égard pour des services professionnels. Les coûts d'acquisition comprennent, le cas échéant, les frais incidents au financement des dépenses. Le ministre des Affaires municipales et de la Métropole peut toujours autoriser une aliénation à un prix inférieur.

La personne qui acquiert un terrain industriel non construit a trois ans pour y construire un bâtiment industriel, sans quoi la municipalité peut le lui reprendre en versant le prix reçu lors de l'aliénation. La municipalité peut fixer, dans le contrat de vente, un délai inférieur à 3 ans. L'acquéreur ne peut vendre un tel terrain non construit sans l'offrir à la municipalité à ce prix d'acquisition (c'est ce qu'on appelle le droit de préemption). De même, la durée d'un bail relatif à un local situé dans un bâtiment industriel locatif ne peut excéder trois ans. Toutefois, la municipalité peut, à l'expiration du premier bail, consentir un bail additionnel à la même personne pour une période ne pouvant excéder trois ans.

Le prix de vente d'un immeuble industriel peut être fixé en fonction soit du prix de revient, soit de la valeur inscrite au rôle d'évaluation. Une autorisation ministérielle ne sera requise pour réaliser la vente que lorsque le prix de vente sera inférieur au plus bas des deux critères.

Fermer

Subventions à un organisme à but non lucratif

Le montant jusqu'à concurrence duquel la municipalité s'est portée caution est assimilé, à compter de l'adoption de la résolution par laquelle la municipalité s'est portée caution, à une dépense engagée par la municipalité et financée autrement qu'en vertu d'un règlement d'emprunt.

Toute décision pour se porter caution d'un organisme à but non lucratif dans ce domaine ou lui accorder des subventions, afin de favoriser l'exploitation d'un bâtiment industriel, peut se prendre par simple résolution. La municipalité peut également, avec l'autorisation du ministre des Affaires municipales et de la Métropole, supporter l'organisme pour favoriser la construction ou la transformation d'un bâtiment en un bâtiment industriel locatif.

La municipalité peut également procéder à la création et au maintien d'organismes d'initiative industrielle et fournir l'aide nécessaire à la fondation et au maintien d'un tel organisme par l'octroi de subventions. Elle peut fonder, maintenir et subventionner un tel organisme dont le but est de fournir de l'aide technique à une entreprise située sur son territoire. Une MRC peut également fournir de l'aide technique à une entreprise située sur son territoire en lui faisant profiter de l'expertise d'un agent de développement économique.

Fermer

Entente intermunicipale en vertu de la Loi sur les immeubles industriels municipaux

La résolution autorisant la conclusion de l'entente doit être soumise à l'approbation des personnes habilitées à voter (ne s'applique pas à la Ville de Québec). L'entente ne peut être conclue tant que toutes les résolutions nécessitant l'approbation des personnes habilitées à voter n'ont pas été approuvées par ces dernières.

L'entente intermunicipale conclue en vertu de la LIIM doit prévoir comme mode de fonctionnement celui de la régie intermunicipale. La régie est assimilable à une municipalité locale pour l'application de la Loi. L'entente doit prévoir les règles de partage des revenus découlant de l'aliénation, de l'exploitation ou de la location d'immeubles, les règles de partage des recettes provenant des taxes foncières et le montant maximum des dépenses devant être supportées par chacune des municipalités. Les municipalités qui concluent l'entente peuvent y prévoir, avec le consentement d'une MRC dont le territoire comprend l'un des leurs, que celle-ci joue le rôle de la régie.

Toute municipalité participant à l'entente peut conclure, avec le propriétaire d'un immeuble situé sur son territoire et acquis de la régie, une convention afin de lui accorder un crédit pour compenser, en tout ou en partie, la différence entre le montant des taxes, des compensations et des modes de tarification prévus qu'il doit payer relativement à son immeuble et celui qu'il devrait payer si l'immeuble était situé sur le territoire d'une autre municipalité qui participe à l'entente. La municipalité peut également conclure une convention aux mêmes fins avec tout locataire d'un immeuble situé sur son territoire et appartenant à la régie.

La durée de la convention conclue ne peut excéder la durée d'application des règles prévues à l'entente. Toutefois, la convention conclue avec le propriétaire cesse de s'appliquer dès que l'immeuble cesse d'être utilisé à des fins industrielles, para-industrielles ou de recherche. De même, la convention conclue avec le locataire cesse de s'appliquer dès que le bail prend fin.

Fermer

Délégation de la gestion du service à la MRC

Il y a deux façons de déléguer une compétence à la MRC. Soit qu'il y ait entente avec la MRC elle-même en vertu des articles 569, 578 et 678 du Code municipal du Québec. Soit qu'il y ait entente entre les municipalités locales seulement forçant la MRC à prendre cette fonction.

Dans ce dernier cas, la loi prévoit que toute municipalité locale peut conclure avec toute autre municipalité locale, quelle que soit la loi qui la régit, une entente par laquelle elles délèguent à la MRC, dont le territoire comprend le leur, l'exercice de tout ou partie d'un domaine de leur compétence.

Toutefois, la conclusion d'une telle entente doit être précédée :

1. de la présentation d'un projet d'entente au cours d'une séance du conseil de la MRC;
2. de l'envoi, par le secrétaire-trésorier de la MRC, d'une copie du projet d'entente à chaque municipalité locale dont le territoire est compris dans celui de la MRC. La copie doit être accompagnée d'un avis mentionnant que toute municipalité locale intéressée à conclure une entente dont le contenu est identique à celui du projet doit, dans les 60 jours qui suivent la réception de ces documents, transmettre à la MRC une résolution exprimant son intérêt.

L'entente conclue par les municipalités locales lie, sans autre formalité, la MRC dans la mesure où toute dépense découlant de l'application de l'entente est assumée entièrement par ces municipalités locales.

Seuls les représentants des municipalités locales qui ont effectué la délégation sont habilités à participer aux délibérations et au vote du conseil de la MRC en ce qui a trait à l'exercice des fonctions déléguées.

La MRC détient tous les pouvoirs nécessaires à l'exécution de l'entente, à l'exception des règlements et d'imposer des taxes.

Fermer

Régie intermunicipale

La régie peut, dans la poursuite de ses buts :

- posséder un sceau;
- acquérir de gré à gré ou par expropriation, par achat, donation, legs ou autrement des biens meubles et immeubles;
- aliéner, sous condition d'acquitter une charge ou une obligation, tout bien meuble ou immeuble. Le secrétaire doit publier mensuellement un avis portant sur les biens d'une valeur supérieure à 10 000 \$ qui ont été aliénés par la régie autrement que par enchères ou soumissions publiques. L'avis doit décrire chaque bien et indiquer, en regard de chacun, le prix de l'aliénation ainsi que l'identité de l'acquéreur;
- louer ses biens, ce pouvoir n'ayant pas pour effet de permettre à la régie d'acquérir ou de construire des biens principalement aux fins de les louer;
- lorsque l'entente a pour objet l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées ou l'aménagement ou l'exploitation d'un aéroport, acquérir, de gré à gré ou par expropriation, des immeubles dans un rayon de 50 kilomètres à l'extérieur du territoire sur lequel elle a compétence et en disposer de la manière prévue au troisième paragraphe;
- contracter, transiger, s'obliger et obliger les autres envers elle dans les limites de ses attributions;
- émettre, endosser, céder, accepter ou recevoir des billets, lettres de change, chèques, obligations ou autres effets négociables;
- soutenir une action en justice.

La régie dresse son budget chaque année pour le prochain exercice financier et le transmet à chaque municipalité dont le territoire est soumis à sa compétence pour adoption avant le 1er octobre.

La régie peut, par règlement approuvé par le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir et par les municipalités sur le territoire desquelles elle a compétence, contracter, relativement à celle-ci, des emprunts par billets, obligations ou autres titres. De tels règlements doivent faire l'objet d'un avis donnant au moins 30 jours aux contribuables des municipalités parties à l'entente le droit de faire parvenir au ministre leurs oppositions concernant l'approbation de ces règlements.

Elle peut, par règlement, créer une réserve financière, relative à sa compétence, pour le financement de dépenses autres que des dépenses d'immobilisations. Elle peut également constituer un fonds de roulement.

Enfin, les régions peuvent faire des ententes avec des municipalités pour fournir ou recevoir un service ou recevoir une délégation de compétence.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Financement et maîtrise foncière](#) / Réserve pour fins publiques

Aménagement et gestion du territoire

La réserve pour fins publiques

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Tout organisme autorisé par la loi à exproprier un bien (municipalité, régie intermunicipale) peut imposer une réserve sur ce bien. à part les réparations, la réserve prohibe, pendant sa durée, toute construction, amélioration ou addition sur l'immeuble qui en fait l'objet.

Utilité

L'exercice de ce pouvoir permet à la municipalité d'imposer, pendant la démarche de

planification de l'aménagement du territoire, une réserve à des fins publiques pour une période initiale de deux ans et, sur renouvellement, pour une période de deux autres années.

L'exercice de ce pouvoir permet à la municipalité d'imposer, pendant la démarche de planification de l'aménagement du territoire, une réserve à des fins publiques pour une période initiale de deux ans et, sur renouvellement, pour une période de deux autres années. L'utilité de ce pouvoir réside dans la possibilité d'interdire des investissements de la part des propriétaires, investissements qui feraient augmenter les coûts éventuels d'acquisition par la municipalité.

Une municipalité pourrait imposer, par résolution, une réserve sur certains immeubles en bordure d'un cours d'eau dans le but d'en récupérer les berges pour y aménager un parc riverain et créer un réseau intégré d'accès publics aux plans d'eau situés sur son territoire.

De même, elle pourrait imposer une réserve sur certains immeubles du centre-ville afin d'y aménager des stationnements au bénéfice des commerçants, comme elle l'avait planifié dans son [programme particulier d'urbanisme \(PPU\)](#) en cours de préparation.

Enfin, le conseil d'une municipalité pourrait également décréter l'imposition d'une réserve sur un immeuble pour la construction éventuelle d'une rue publique permettant de joindre la rue principale à un stationnement desservant un centre commercial dont l'implantation et la construction sont projetées.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent principalement dans le Code municipal du Québec, la Loi sur les cités et villes et la Loi sur l'expropriation.

à part les réparations, la réserve prohibe, pendant sa durée, toute construction, amélioration ou addition sur l'immeuble qui en fait l'objet. Si l'immeuble est exproprié avant l'expiration de la réserve, l'évaluation de l'indemnité doit être établie en fonction de la date de l'expropriation, et ce, sans tenir compte de la plus-value qui est attribuable à

l'imposition de la réserve, à l'expropriation ou à l'exécution des travaux publics faisant suite à l'expropriation.

La réserve peut aussi avoir pour objet l'imposition d'une servitude de non-accès ou d'une autre servitude réelle. Dans ce cas, le coût des dommages et intérêts résultant du préjudice causé par l'imposition ultérieure de la servitude est évalué en fonction de la date à laquelle la réserve est imposée.

Quiconque est autorisé par la loi à exproprier un immeuble peut décréter une réserve sur celui-ci, et ce, dans la même mesure et avec les mêmes autorisations que pour une [expropriation](#).

Ainsi, tout comme pour l'expropriation, les conditions d'exercice sont strictes et formelles. Les avis de réserve doivent énoncer les véritables objectifs recherchés à défaut de quoi elles sont nulles. Le conseil municipal doit donc toujours spécifier les fins publiques pour lesquelles il impose une telle réserve. Le renouvellement d'une réserve ne peut faire l'objet d'une contestation.

Ici, « fin municipale » réfère à un objet pouvant être utile à une municipalité ou à une ville. Le fait que certains particuliers puissent profiter d'une telle réserve n'est pas incompatible avec l'intérêt public des citoyens (p. ex. les commerçants du centre-ville profitent du fait que la ville ait réservé des immeubles pour éventuellement y construire un stationnement public).

La municipalité ne peut imposer une réserve sur un immeuble faisant partie du domaine de l'état.

La signification de l'avis d'imposition de réserve se fait suivant les mêmes règles que la signification d'un avis d'expropriation.

Délai de nouvelle réserve

Un bien réservé pour fins publiques ne peut l'être à nouveau avant que ne se soit

écoulée une période de deux ans à compter de l'expiration de la réserve précédente.

Expiration de la réserve et indemnité

L'immeuble peut être exproprié ou la réserve abandonnée avant la date d'expiration.

L'imposition d'une réserve peut donner lieu à une indemnité calculée d'après les dommages réellement subis et directement causés par cette imposition. Toutefois, l'indemnité ne peut inclure aucun montant relatif à l'utilisation que le propriétaire du bien réservé eût pu en faire si la réserve n'avait pas été imposée. Dans la fixation d'une indemnité de réserve ou d'expropriation, les constructions, améliorations ou additions effectuées après la date d'imposition, et ce, jusqu'à son expiration, n'entrent pas en ligne de compte. Il en va de même des baux consentis pendant que dure la réserve, dans la mesure où leur durée excède l'échéance de cette réserve.

Enfin, si l'immeuble est exproprié avant l'expiration de la réserve, l'évaluation de l'indemnité doit être établie en fonction de la date de l'expropriation.

L'imposition d'une réserve donne lieu à une indemnité qui se calcule d'après le préjudice réellement subi et directement causé par cette imposition. C'est le Tribunal administratif du Québec (TAQ) qui fixe l'indemnité totale à verser pour la valeur de tous les dommages résultant de la durée de la réserve (frais légaux, dommages réclamés à titre de troubles, ennuis et inconvénients).

Il appartient au TAQ de décider de toutes questions de droit et de fait dont la solution est requise pour fixer l'indemnité. La contestation du droit d'expropriation relève plutôt de la compétence de la Cour supérieure.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ, c. C-27.1), article 1097 (pouvoirs d'expropriation).
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ, c. C-19), article 570 (pouvoirs d'expropriation).

- [Loi sur l'expropriation](#) (LRQ, c. E-24), articles 69 à 89 (procédure et indemnité).
 - [Loi sur la justice administrative](#) (L.R.Q., c. J-3), article 32 et annexe II.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Financement et maîtrise foncière](#) / Réserves financières

Aménagement et gestion du territoire

Les réserves financières

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Les municipalités, les MRC, les communautés métropolitaines et les régies intermunicipales peuvent, en vertu de leurs compétences, constituer des réserves financières dans le but déterminé de financer les dépenses d'investissement et de fonctionnement.

Utilité

La constitution de réserves financières permet la création de fonds pour la gestion courante des opérations ou pour la réalisation d'investissements futurs dans divers

domaines. Par conséquent, les municipalités qui créent des réserves visent à taxer à l'avance et directement les contribuables pour des biens et services rendus quotidiennement ou pour des biens et services à rendre dans le futur (projet de bibliothèque, fonds environnement, plan de protection des boisés urbains, réseau cyclable, etc.).

Cette façon de faire permet de mener à terme certains projets visant à améliorer la qualité de vie des citoyens ainsi que de mieux répartir dans le temps l'effort financier de la municipalité et, par ricochet, des citoyens.

Cet outil peut contribuer notamment à réduire le niveau d'endettement des municipalités puisqu'il permet aux autorités locales ou régionales de même qu'aux régies intermunicipales de se préparer à l'avance pour financer des dépenses relatives au fonctionnement et aux immobilisations. Par exemple, une municipalité pourrait créer une réserve financière au profit d'un secteur urbain à revitaliser dans le but d'assurer les investissements nécessaires pour la construction éventuelle de certains équipements et infrastructures destinés à l'usage de la communauté (p. ex. une place publique, une salle communautaire, un sentier pour piéton).

Une MRC pourrait créer une telle réserve afin d'assurer certaines dépenses de fonctionnement et d'investissement reliées à l'aménagement et à la gestion d'un Parc régional que ce soit, par exemple, pour mettre en place des équipements de loisirs, des établissements d'hébergement ou des stationnements. De même, une réserve pourrait être créée pour assurer les dépenses en immobilisation afin de favoriser la mise en valeur et l'accessibilité publique de certains plans d'eau (p. ex. acquisition de terrains, aménagement de plages, d'équipements nautiques, de parcs riverains).

Enfin, une régie intermunicipale pourrait créer une réserve financière dans le but de financer à l'avance un lit de séchage des boues provenant des usines de traitement des eaux usées qu'elle gère, lit qui serait mis en service dans un délai de cinq ans par exemple, lorsqu'il y aurait suffisamment de dépôts dans les champs d'épuration pour que le transfert ait lieu.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent principalement à l'article 1094.1 du Code municipal du Québec et à l'article 569.1 de la Loi sur les cités et villes.

Champs d'application

Toute municipalité, MRC, communauté métropolitaine ou [régie intermunicipale](#) qui crée une réserve financière pour financer des dépenses de fonctionnement ou d'investissement (immobilisations et placements) doit adopter un règlement à cette fin.

Le règlement créant une réserve financière doit indiquer qu'elle est créée au profit de l'ensemble du territoire de la municipalité ou d'un secteur déterminé et, dans ce dernier cas, doit en décrire les limites.

Dans le cas d'une MRC, le secteur qu'elle détermine doit correspondre au territoire entier d'une ou de plusieurs municipalités locales. De même, le règlement adopté par une communauté métropolitaine doit indiquer que la réserve est créée au profit de l'ensemble des municipalités dont le territoire est compris dans celui de la Communauté ou d'une partie d'entre elles et, dans ce dernier cas, doit en préciser lesquelles.

Enfin, le règlement adopté par une régie intermunicipale doit indiquer que la réserve est créée au profit de l'ensemble des municipalités sur le territoire desquelles la régie a compétence ou d'une partie d'entre elles et, dans ce dernier cas, doit en préciser lesquelles.

Par ailleurs, le règlement créant une réserve financière doit prévoir :

1. La raison pour laquelle la réserve est créée

La réserve doit répondre à un besoin précis (p. ex. la construction et la vidange de bassins de décantation; l'aménagement de passages pour piéton; le réaménagement de rues, de ponts, du terminus et des arrêts d'autobus; la restauration des berges d'un cours d'eau; le remplacement du mobilier urbain : lampadaires, bancs, signalisation pour piétons et véhicules).

2. Un montant projeté

La loi prévoit un plafonnement. Un règlement créant une réserve financière ne peut prévoir un montant projeté qui, additionné aux montants projetés des réserves déjà créées par règlement et encore existantes, est supérieur au montant le plus élevé parmi les suivants :

3.

- a. un montant correspondant à 30 % des autres crédits prévus au budget de l'exercice financier au cours duquel le règlement est adopté;
- b. un montant correspondant à 15 % du coût total non amorti des immobilisations.

Dans le cas où un [fonds de roulement](#) est constitué, le montant maximal est réduit du montant de ce fonds.

Dans le cas d'une réserve créée pour répondre à une exigence du gouvernement (ou d'un de ses ministres ou organismes) découlant de l'application d'une loi ou d'un règlement, le montant d'une telle réserve n'entre pas dans le calcul du montant prévu au premier paragraphe.

Les sommes affectées à une réserve financière doivent être placées conformément à la loi qui régit la municipalité.

4. Un mode de financement

5. La durée de son existence, dans le cas d'une réserve à durée déterminée

La durée de l'existence d'une réserve doit être fixée, à moins que la détermination d'une telle limite soit incompatible avec l'objectif pour lequel la réserve a été créée.

6. L'affectation de l'excédent des revenus sur les dépenses, s'il y a lieu, à la fin de l'existence de la réserve

Toutes les dépenses nécessaires à l'atteinte de l'objectif pour lequel la réserve a été créée doivent avoir été effectuées à la date à laquelle elle cesse d'exister. Le secrétaire-trésorier doit déposer un état des revenus et des dépenses de la réserve, et ce, au plus tard lors de la dernière séance du conseil précédant cette échéance.

Le conseil affecte l'excédent des revenus, s'il y a lieu, sur les dépenses de la réserve, conformément aux dispositions du règlement en vertu duquel elle a été

créée. à défaut d'une telle disposition, cet excédent est versé au fonds général ou, si la réserve a été créée par une municipalité régionale de comté au profit d'un secteur déterminé, aux municipalités de ce secteur.

Constitution d'une réserve financière

Une réserve financière est constituée des sommes qui y sont affectées annuellement et des intérêts qu'elles produisent.

Dans le cas où la réserve est créée au profit de l'ensemble du territoire d'une municipalité, d'une MRC ou d'une communauté, elle peut être constituée de sommes provenant :

- de la partie du fonds général de la municipalité, de la MRC ou de la communauté affectée à cette fin par le conseil;
- de [l'excédent, visé à l'article 244.4 de la Loi sur la fiscalité municipale](#), provenant d'un mode de [tarification](#) établi par la municipalité, la MRC ou la communauté en vertu de l'article 244.1 de cette loi.

Municipalité

S'il s'agit d'une réserve créée par une municipalité locale, elle peut également être constituée de sommes provenant d'une taxe spéciale prévue au budget à cette fin et imposée sur les immeubles de tout le territoire de la municipalité qui y sont assujettis.

Toutefois, dans le cas où la réserve est créée au profit d'un secteur déterminé, elle ne peut être constituée, d'une part, que de sommes provenant d'une taxe spéciale prévue au budget à cette fin et imposée sur les immeubles situés dans ce secteur qui y sont assujettis, ou, d'autre part, de l'excédent, visé à l'article 244.4 de la Loi sur la fiscalité municipale, provenant d'un mode de tarification établi par la municipalité à l'égard de ce secteur.

MRC

S'il s'agit d'une réserve créée par une MRC, celle-ci peut également être constituée d'une quote-part spéciale exigée de l'ensemble des municipalités locales dont le territoire est compris dans celui de la MRC.

Toutefois, dans le cas où la réserve est créée par une MRC au profit d'un secteur déterminé, elle ne peut être constituée que des sommes provenant d'une quote-part spéciale payable par les municipalités locales au profit desquelles la réserve est créée ou de l'excédent, visé à l'article 244.4 de la Loi sur la fiscalité municipale, provenant d'un mode de tarification établi par la municipalité régionale de comté à l'égard de ce secteur.

Communauté métropolitaine

S'il s'agit d'une réserve créée par une communauté, celle-ci peut aussi être constituée d'une quote-part exigée des municipalités au profit desquelles la réserve est créée.

Toutefois, dans le cas où la réserve est créée au profit d'une partie des municipalités dont le territoire est compris dans celui de la communauté, elle ne peut être constituée de sommes provenant du fonds général ou des excédents visés à l'article 244.4 de la Loi sur la fiscalité municipale, provenant d'un mode de tarification établi par la communauté, à moins qu'ils ne proviennent exclusivement des municipalités, ou de leur territoire, au profit desquelles la réserve est créée.

Régie intermunicipale

Les sommes affectées à la réserve ne peuvent provenir que de deux sources :

1. des surplus d'un exercice financier utilisés à cette fin (conformément aux paragraphes 3° du deuxième alinéa des articles 614 du Code municipal du Québec ou 468.45 de la Loi sur les cités et villes);
2. d'une contribution exigée des municipalités au profit desquelles la réserve est créée ou de l'excédent, visé à l'article 244.4 de la Loi sur la fiscalité municipale, provenant d'un mode de tarification établi par la régie et qui consiste à exiger un

prix, soit de façon ponctuelle, soit sous forme d'abonnement, soit selon des modalités analogues à celles d'un abonnement, pour l'utilisation du bien ou du service ou pour le bénéfice retiré de l'activité.

Dans le cas où la réserve est créée au profit d'une partie des municipalités sur le territoire desquelles la régie a compétence, elle ne peut être constituée de sommes provenant des surplus ou des excédents visés au deuxième alinéa à moins qu'ils ne proviennent exclusivement des municipalités, ou de leur territoire, au profit desquelles la réserve a été créée.

Approbation par les personnes habilitées à voter

Dans le cas d'une municipalité locale, le règlement créant une réserve financière doit être soumis à l'approbation des personnes de l'ensemble du territoire de la municipalité habilitées à voter ou, selon le cas, du secteur au profit duquel la réserve a été créée ou, dans le cas d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine, du ministre des Affaires municipales et des Régions.

Une régie intermunicipale doit faire approuver son règlement par le ministre des Affaires municipales et des Régions et par les municipalités sur le territoire desquelles elle a compétence. Elle est assujettie aux mêmes règles que pour un règlement d'emprunt. Avant d'approuver le règlement, le ministre peut ordonner à chaque municipalité dont le territoire est sous la compétence de la régie de soumettre le règlement à l'approbation des personnes habilitées à voter. Un scrutin référendaire doit alors être tenu conformément à la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités.

Ces approbations ne sont pas requises dans le cas où une réserve est créée afin de répondre à une exigence du gouvernement (ou d'un de ses ministres ou organismes) découlant de l'application d'une loi ou d'un règlement.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ., c. C-27.1), articles 614.1 et suivants (régie intermunicipale) et 1094.1 et suivants (réserves financières).

- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ., c.C-19) articles 468.45 à 468.45.6 (régie intermunicipale) 569.1 et suivants.
 - [Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal](#) (LRQ., c.C-37.01) articles 190 et suivants.
 - [Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec](#) (LRQ., c.C-37.02) articles 184 et suivants.
 - [Loi sur la fiscalité municipale](#) (LRQ., c. F-2.1) articles 244.1 et suivants (tarification).
 - Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Modalités administratives concernant la participation des MRC à des fonds d'investissement locaux*, note d'information, 1994.
-

Dernière mise à jour : 04/03/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Fonds de roulement

Dans le but de mettre à sa disposition les sommes dont elle a besoin, une municipalité peut constituer un « fonds de roulement » ou augmenter le montant destiné au fonds de roulement existant.

Fermer

Excédent visé à l'article 244.4 de la Loi sur la fiscalité municipale

Le mode de tarification demeure lié au bénéfice reçu même si les recettes qu'il produit excèdent les dépenses attribuables au bien, au service ou à l'activité. Toutefois, l'excédent doit être justifié par des motifs de saine administration comme la nécessité de normaliser la demande, de tenir compte de la concurrence et de donner préséance aux habitants et aux contribuables du territoire de la municipalité parmi les bénéficiaires. Enfin, il peut se justifier dans le cas où le mode de tarification est un prix exigé de façon ponctuelle, lors de l'utilisation d'un bien ou d'un service, par une utilisation plus fréquente que prévu.

Fermer

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.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Règlementation](#) / Règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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.

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](#) (LRQ, c. A-19.1), articles 116 et 6.
- [Loi sur la qualité de l'environnement](#) (LRQ, c. Q-2) et Règlement sur l'évacuation des eaux usées des résidences isolées (r. 8).
- Me 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.

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#) / Approvisionnement en eau potable et traitement des eaux usées

Aménagement et gestion du territoire

L'approvisionnement en eau potable et le traitement des eaux usées

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

La municipalité peut, en vertu de ses pouvoirs, installer et gérer des services collectifs d'alimentation en eau potable et d'évacuation et de traitement des eaux usées.

Utilité

Ces pouvoirs fournissent à la municipalité les moyens nécessaires lui permettant d'évaluer l'opportunité de mettre en place les services publics d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation et de traitement des eaux usées en tenant compte des

priorités d'aménagement et de réaménagement du territoire.

Par exemple, la municipalité peut décider qu'elle n'implantera pas de services d'aqueduc et d'égout à l'extérieur des [périmètres d'urbanisation](#) et des zones prioritaires d'aménagement identifiés au schéma d'aménagement et de développement afin de concentrer le développement urbain dans les secteurs viabilisés et « viabilisables ». Une telle décision aura un effet favorable sur le contrôle de l'urbanisation diffuse et, en contrecoup, sur la gestion de l'urbanisation à l'intérieur des périmètres urbains tout en permettant à la municipalité de rentabiliser les coûts d'implantation des services publics d'aqueduc et d'égout.

Par ailleurs, les pouvoirs d'installer et de gérer ces services collectifs procurent à la municipalité le droit d'exercer ses responsabilités environnementales. Elle peut ainsi répondre aux besoins de sa population en eau potable et améliorer sa qualité de vie en éliminant une source importante de pollution que sont les eaux usées domestiques et industrielles. Enfin, elle peut offrir une protection adéquate contre les incendies.

Tout compte fait, ces pouvoirs permettent notamment à la municipalité :

- d'influencer et d'orienter le développement urbain en faisant connaître la nature et l'emplacement des infrastructures à venir de même que l'échéancier de leur implantation;
- de contrôler les moyens de financement et la répartition des coûts résultant des travaux d'infrastructures et d'équipements;
- de fixer à l'avance les règles relatives à l'implantation, à la gestion et à l'entretien de ces infrastructures ainsi qu'au partage des responsabilités et des coûts avec les promoteurs immobiliers;
- d'intervenir sur la qualité et la quantité disponible des eaux de consommation et de prévoir la capacité des réseaux pour fins de protection contre les incendies.

La prise en compte de ces responsabilités et les coûts relatifs à la gestion de ces équipements amènent aussi les municipalités à se concerter, par exemple, sur le plan des rejets afin de favoriser la cohérence dans la planification et la gestion d'équipements à caractère régional importants (p. ex., implantation d'une usine de traitement des eaux usées dans le cadre de la gestion intégrée des eaux d'un bassin versant).

Caractéristiques

En matière d'implantation, d'acquisition, de gestion et de réglementation des systèmes d'alimentation en eau potable et d'évacuation et de traitement des eaux usées, deux aspects majeurs sont à considérer : les pouvoirs du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs et les pouvoirs de la municipalité.

Les pouvoirs du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs

En vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement et de ses règlements (p. ex., Règlement sur la qualité de l'eau potable, Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées, Règlement sur les entreprises d'aqueduc et d'égout, Règlement sur le captage des eaux souterraines), le Ministère exerce un pouvoir de contrôle et de surveillance sur le captage des eaux, sur la distribution et sur la qualité des eaux de consommation, sur le réseau de collecte des eaux usées, sur les ouvrages d'assainissement et de traitement de même que sur la disposition des boues.

Ainsi, une municipalité ou une personne qui désire établir un aqueduc ou faire des travaux d'extension des installations d'égout doit soumettre les plans et devis de ses travaux au Ministère pour l'obtention d'un certificat d'autorisation. L'obtention de ce certificat est préalable à la réalisation des travaux. L'objectif visé par cette mesure est le contrôle de la qualité technique des projets et du respect des normes générales établies pour l'ensemble du Québec.

Par ailleurs, une municipalité, ou une personne, qui désire exploiter un système d'aqueduc et d'égout à l'extérieur de son territoire doit obtenir un permis d'exploitation auprès du Ministère.

De plus, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs peut ordonner la mise en commun de tels services d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation et de traitement des eaux usées.

Soulignons que la Loi sur la qualité de l'environnement et ses règlements déterminent les normes de « potabilité », fixe les conditions d'échantillonnage et rend obligatoire la réalisation des analyses par des laboratoires accrédités.

Les pouvoirs de la municipalité

Les interventions de la municipalité consistent principalement à offrir des services, à exploiter et à opérer les infrastructures et les équipements qu'elle a installés et à faire appliquer certains règlements du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

La municipalité peut, entre autres :

- pourvoir à l'établissement (déterminer notamment l'emplacement), à la protection et à l'administration d'aqueducs, d'égouts, de puits publics ou de réservoirs et empêcher que l'eau n'en soit salie ou dépensée inutilement. Acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout système d'aqueduc, d'égout, de puits public ou de réservoir existant sur son territoire ou se prolongeant en dehors de celui-ci. Ceci s'applique aux municipalités régies par le Code municipal du Québec où l'expropriation est faite par la municipalité sur le territoire de laquelle se trouve la principale partie de cet aqueduc;
- prendre possession, dans le cas des municipalités régies par le Code municipal, de tout ou de parties du bassin de drainage, de tout lac, rivière non navigable, étang, source ou cours d'eau situés sur le territoire de la municipalité ou dans les environs de celui-ci, dans un rayon n'excédant pas 48 km. Cette prise de possession peut s'opérer lorsque le conseil la croit nécessaire pour fournir une eau pure aux habitants du territoire de la municipalité, moyennant l'indemnité fixée de gré à gré entre les parties intéressées ou, à défaut d'entente, par expropriation. Dans le cas des municipalités régies par la Loi sur les cités et villes, une municipalité peut construire ou acquérir et entretenir, sur son territoire et dans un rayon de 48 km à l'extérieur de celui-ci, l'aqueduc, avec toutes les dépendances et équipements, dont la construction ou l'acquisition est ordonnée par règlement en vertu de l'article 423 de la loi. Elle peut l'améliorer et en changer le site et construire et entretenir tous bâtiments, équipements, réservoirs, bassins et autres ouvrages nécessaires à la distribution de l'eau.
- assujettir l'obtention d'un permis de construction à certaines conditions dont la proximité d'un système d'aqueduc et d'égout;
- percevoir une taxe d'eau et une surtaxe sur tout terrain vague desservi ou établir

une tarification pour financer les services et les investissements. Soulignons que, à défaut d'entente entre les municipalités ou entre une municipalité et une personne exploitant un système d'aqueduc ou d'égout, la Commission municipale du Québec (CMQ) fixe les taux de vente d'eau ou de service d'égout. Il en va de même lorsqu'une personne vend l'eau ou fournit le traitement des eaux usées;

- assurer une distribution soutenue d'une eau de qualité pour la consommation. Dans le cas où elle distribue l'eau pour la consommation, la municipalité a des obligations quant à la qualité de distribution de son eau potable, à l'échantillonnage ainsi qu'à certains gestes comme l'émission d'avis de faire bouillir l'eau lorsque la santé publique est menacée;
- réduire la consommation de l'eau en instaurant une tarification basée sur les quantités utilisées (p. ex., en installant des compteurs d'eau). Cette tarification peut être différente pour chaque catégorie d'usagers (de tout propriétaire, locataire ou occupant d'une maison, magasin, autre bâtiment, etc.) ou peut être établie d'après un tarif qu'elle juge convenable;
- pour les municipalités régies par le Code municipal du Québec, accorder à toute compagnie, personne ou société de personnes qui se charge de la construction d'aqueducs, d'égouts, de puits publics ou de réservoirs ou qui en prend l'administration, un privilège exclusif n'excédant pas 25 ans pour poser les canalisations servant à l'approvisionnement en eau ou à l'évacuation des eaux usées sur tout ou partie du territoire de la municipalité. Exécuter un contrat pour l'approvisionnement de telle eau ou pour l'usage de tels égouts pour une ou plusieurs années, mais pour une période n'excédant pas 25 ans. Dans le cas d'une municipalité régie par la Loi sur les cités et villes, le conseil peut, par règlement, transférer ses droits et pouvoirs, relativement à l'approvisionnement de l'eau, à toute personne ou société qui veut s'en charger pourvu que cette corporation, société ou personne ne prélève pas, pour la consommation de l'eau, des taux plus élevés que ceux approuvés ou fixés par règlement du conseil. Tout règlement adopté en vertu de l'une ou l'autre de ces dispositions doit être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter et du gouvernement;
- pour les municipalités régies par le Code municipal du Québec, pourvoir au paiement d'un subside annuel à toute compagnie, personne ou société de personnes qui se charge de la construction d'un aqueduc, puits public ou réservoir pendant la période convenue. Tout règlement adopté en vertu du présent paragraphe doit être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter et du gouvernement. Lorsque la tenue d'un référendum est nécessaire il faut, pour que le règlement soit approuvé par les personnes habiles à voter, non seulement que le nombre des votes affirmatifs soit plus grand que celui des votes négatifs, mais aussi qu'il soit au moins égal au tiers du nombre des personnes habiles à voter;
- en milieu agricole, interdire l'épandage de déjections animales, de compost de ferme, d'engrais minéraux et de matières résiduelles fertilisantes dans des portions définies de l'aire d'alimentation d'un ouvrage de captage si la

concentration en nitrates de l'eau provenant d'un lieu de captage d'eau souterraine excède 5 mg/L.

La municipalité doit, en vertu du Règlement sur le captage des eaux souterraines, et ce, pour les lieux de captage d'eau de source, d'eau minérale ou d'eau souterraine destinée à l'alimentation en eau potable pour lesquels elle est propriétaire, délimiter une aire de protection immédiate autour de ces lieux de captage lorsqu'ils alimentent plus de 20 personnes. Elle doit également déterminer les aires de protection bactériologique et virologique.

En ce qui concerne les eaux usées, la municipalité peut aussi :

- construire et exploiter une usine de traitement des eaux usées;
- réglementer les raccordements entre les conduites publiques et privées;
- réglementer la fréquence de la vidange des fosses septiques;
- opérer un lieu de traitement et d'élimination des boues de fosses septiques;
- obliger tout propriétaire d'immeuble à installer une soupape de sûreté afin d'empêcher tout refoulement des eaux d'égout.

La municipalité doit assurer l'application du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.8). Cette responsabilité revient à la MRC dans le cas des territoires non organisés (TNO).

Une municipalité peut intervenir par divers moyens pour réduire ses coûts dans ces domaines. Par exemple, elle peut établir des périodes d'arrosage ou bien inciter les entreprises à traiter leurs eaux usées avant de les rejeter dans le réseau d'égout municipal.

Références

- [Code municipal du Québec](#), (LRQ, c. 27-1), articles 557 (1), (2), (3) et (10), 561, 562 (compteurs d'eau), 563 (refoulement des égouts), 563.0.1 (raccordement des conduites privées), 632, 724, 939, 940, 944, 990.
- [Loi sur les cités et villes](#), (LRQ, c. C-19), articles 413 (22), 413.1, 423, 424, 425,

- 432 (1), (3) et (4), 442, 444, 486, 573.5, 573.6 et 573.11.;
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), (LRQ, c. A-19.1), articles 5, 6, 84, 113, 115 et 116.
 - [Loi sur la fiscalité municipale](#), (LRQ, c. F-2.1), articles 244.1 à 244.10.
 - [Loi sur la qualité de l'environnement](#), (LRQ, c. Q-2), articles 22, et 32 à 46 et ses règlements, dont les suivants :
 - [Règlement sur les attestations d'assainissement en milieu industriel](#), (Q-2, r.1.01);
 - [Cadre de gestion relatif à la réalisation des projets municipaux du Programme d'assainissement des eaux](#), (Q-2, r. 1.1);
 - [Règlement sur le captage des eaux souterraines](#), (Q-2, r.1.3);
 - [Règlement sur les entreprises d'aqueduc et d'égout](#), (Q-2, r. 7);
 - [Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées](#), (Q-2, r. 8);
 - [Règlement sur la qualité de l'eau potable](#), (Q-2, r. 18.1.1).
 - Ministère des Affaires municipales, *Les réseaux d'aqueduc et d'égouts*, 2^e édition, collection « Aménagement et urbanisme », 1995.
-

Dernière mise à jour : 15/03/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#) / Transport collectif

Aménagement et gestion du territoire

Le transport collectif

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

Que ce soit pour aller au travail, pratiquer diverses activités récréatives, culturelles et sportives ou accéder à divers services, la plus grande partie des déplacements s'effectuent ordinairement par transports individuels. Ce type de transport n'est pas accessible à tous, ce qui a de nombreux impacts sur le milieu de vie. Dans une perspective de développement durable, une municipalité peut, dans le domaine du transport des personnes, organiser un service de transport en commun afin d'assurer la liaison et l'accès aux lieux où se pratiquent les différentes activités humaines.

Utilité

D'une façon générale, ces pouvoirs permettent à la municipalité de rendre accessibles des lieux (p. ex. secteurs résidentiels, zones d'emploi) à l'ensemble des citoyens ou à certaines catégories particulières de citoyens (p. ex. personnes handicapées).

L'intérêt pour fournir un tel service ainsi que sa forme varient selon le type et la taille des municipalités.

En milieu rural, la mise en commun des services de transport collectif (adapté, scolaire, taxi, etc.) en un réseau intégré ou la mise en place d'un transport collectif par taxi (taxi-bus) peut présenter un moyen peu coûteux d'offrir du transport en commun.

En milieu urbain, le territoire conditionne en grande partie la possibilité d'implanter un service de transport en commun. Par exemple, un développement urbain, caractérisé par des zones de grande superficie, à faible densité et à fonction unique, souvent éloignées les unes des autres, rendu possible grâce à l'utilisation généralisée de l'automobile, décourage l'utilisation du transport en commun (ainsi que la circulation cycliste et piétonnière), car les activités quotidiennes sont localisées dans des endroits qui ne peuvent être atteints par un seul trajet d'autobus ou à pied.

Une municipalité urbaine qui souhaite implanter un service de transport en commun devrait favoriser des aménagements urbains axés sur une desserte efficace (p. ex. forme du développement urbain, densité d'occupation du sol, configuration de la grille des rues). La municipalité devrait s'assurer que la desserte résidentielle et celle de l'emploi observées sur le territoire sont suffisantes pour assurer un service de transport en commun.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent dans le Code municipal du Québec et dans la Loi sur les cités et villes.

Une municipalité qui désire organiser un service de transport en commun doit le faire en prenant entente avec un transporteur qui doit appartenir à l'une des catégories

suivantes :

- un organisme public de transport en commun (OPT);
- un titulaire de permis de transport par autobus;
- un titulaire de permis de taxi ou un regroupement de titulaires de permis de taxi;
- un transporteur scolaire.

Elle peut également :

- louer ou acquérir des biens afin d'organiser le service de transport en commun;
- contracter (par résolution) avec toute personne pour assurer, sur son territoire, un service spécial de transport pour les personnes handicapées et pour assurer une liaison avec des points situés à l'extérieur de ce territoire;
- accorder (par résolution) une subvention à tout organisme à but non lucratif qui assure l'organisation d'un système de transport spécial pour les personnes handicapées sur son territoire et, s'il y a lieu, pour assurer une liaison avec des points à l'extérieur de ce territoire;
- s'entendre avec d'autres municipalités pour permettre la constitution d'un conseil intermunicipal de transport (ceci est valable pour environ 138 municipalités dans la région de Montréal);
- réglementer un service de transport collectif par taxi avec l'autorisation du gouvernement.

Pour les villes de Montréal, Québec, Gatineau, Longueuil, Lévis, Laval, Trois-Rivières, Saguenay et Sherbrooke, des sociétés de transport ont été créées et sont régies par un même encadrement juridique. Elles disposent ainsi des pouvoirs pour exploiter une entreprise de transport en commun et pour offrir divers services spécialisés de transport dont ceux adaptés au transport des personnes handicapées.

De plus, la municipalité peut intervenir directement en adoptant des mesures préférentielles pour le transport collectif, par exemple, par l'implantation de feux prioritaires pour les autobus, de voies additionnelles aux intersections, de voies réservées aux autobus et au covoiturage, d'un programme de covoiturage, de parcs de stationnement encourageant l'utilisation du transport en commun.

Toute municipalité qui veut organiser un service de transport en commun sur le territoire de la municipalité et assurer une liaison avec des points situés à l'extérieur de ce territoire doit élaborer un règlement dont une copie doit être transmise au ministre des Transports du Québec.

Ce règlement doit décrire le service proposé. Le service de transport ne peut être effectué que par un transporteur qui appartient aux catégories précédemment mentionnées.

Le contrat peut être conclu sans procéder par demande de soumission et, lorsque la municipalité demande des soumissions, elle n'est pas tenue de retenir quelque soumission que ce soit. Elle doit cependant soumettre son cahier de charges aux titulaires de permis appropriés s'ils opèrent déjà dans la municipalité.

Dès la conclusion d'un contrat, la municipalité doit en faire parvenir une copie au ministre des Transports et à la Commission des transports du Québec. Par ailleurs, c'est la municipalité qui fixe, par résolution, les différents tarifs pour le transport des usagers des catégories qu'elle détermine.

Les communautés métropolitaines de Québec et de Montréal ont la compétence pour planifier le transport en commun métropolitain, le coordonner et le financer tout en tenant compte des orientations gouvernementales en matière de transport. De plus, elles peuvent conclure des ententes avec les municipalités comprises dans leur territoire et jouer le rôle d'une régie intermunicipale.

Sociétés de transport en commun

Pour les villes de Montréal, Québec, Gatineau, Longueuil, Lévis, Laval, Trois-Rivières, Saguenay et Sherbrooke, des sociétés de transport ont été créées et sont régies par un même encadrement juridique. Elles disposent ainsi des pouvoirs pour exploiter une entreprise de transport en commun et pour offrir divers services spécialisés de transport dont ceux adaptés au transport des personnes handicapées.

Une société de transport a pour [mission](#) d'assurer, par des modes de transport collectif,

la mobilité des personnes dans son territoire et, dans la mesure où le prévoit une disposition législative, hors de ce territoire. Une société de transport exploite une entreprise de transport en commun sur son territoire, mais peut assurer une liaison vers des lieux situés hors de celui-ci. à cette fin, elle peut utiliser tout chemin public qu'elle juge nécessaire pour l'établissement, à sa discrétion, de ses parcours et de ses circuits.

Une société de transport peut notamment conclure une entente avec une ville, un de ses arrondissements ou une municipalité pour réaliser des [travaux sur un chemin public](#) afin de faciliter l'exploitation de ses parcours et de ses circuits.

Une société de transport produit, au plus tard le 31 décembre 2003, un plan stratégique de développement du transport en commun sur son territoire précisant les objectifs qu'elle poursuit, les priorités qu'elle établit et les résultats attendus.

Ce plan prévoit une perspective de développement du transport en commun sur une période de 10 ans pour tous les modes de transport en commun et tous les équipements et les infrastructures, incluant les services adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite. Il est ajusté annuellement et révisé tous les cinq ans.

Ce plan ne prend effet qu'après son approbation par la ville et, le cas échéant, par la communauté métropolitaine.

Chaque année, une société de transport produit un programme de ses immobilisations pour les trois exercices financiers subséquents.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ, c. C-27.1), articles 525 à 535.7 (organisation d'un service de transport en commun), 536 à 539 (transport des personnes handicapées), 625 (aérodromes).
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ., c. C-19), articles 415 (32), 467, 467.1 à 467.10 (organisation d'un service de transport en commun), 467.11 à 467.14 (transport des personnes handicapées).
- [Loi sur la communauté métropolitaine de Montréal](#) (LRQ, c. C37.01), articles 119

et 158.

- [Loi sur la communauté métropolitaine de Québec](#) (LRQ, c. C-37.02), articles 112 et 150.
- [Loi sur les Conseils intermunicipaux de transport dans la région de Montréal](#) (LRQ, c. C-60.1).
- [Loi sur les transports](#) (LRQ., c.T-12 2001).
- [Loi sur les sociétés de transport en commun](#) (LRQ., c. S-30.01), articles 3 à 5 (mission), 6 à 22 (organisation), 55 à 59 (comités consultatifs), 78 à 92 (pouvoirs en matière d'organisation des services), 130 (plan stratégique de développement), 132 (programme d'immobilisations), 150 (pouvoirs du gouvernement),
- [Loi concernant les services de transport par taxi](#) (LRQ., c.S-6.01).
- Ministère des Transports du Québec, Direction du développement du transport terrestre des personnes, *Guide d'organisation d'un service de transport adapté : bilan de la situation actuelle*, 1990.
- Ministère des Transports du Québec, *Planification des transports et révision des schémas d'aménagement, guide à l'intention des MRC*, 1994.

Sites d'intérêt

- [Ministère des Transports du Québec](#)
- [Agence métropolitaine de transport](#)
- [Société de transport de Montréal](#)
- [Réseau de transport de Longueuil](#)
- [Réseau de transport de la capitale](#)
- [Société de transport de l'Outaouais](#)
- [Société de transport de la Ville de Laval](#)
- [Société de transport de Sherbrooke](#)
- [Société de transport de Trois-Rivières](#)
- [Société de transport du Saguenay](#) (site non officiel)
- [Taxibus et INTER-Taxibus – Ville de Rimouski](#)



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Mission de sociétés de transports

Aux fins d'assurer sa mission, une société de transport soutient le transport en commun et, le cas échéant, favorise l'intégration de ses différents modes de transport collectif avec ceux de toute autre personne morale de droit public à qui la loi ou un acte constitutif accorde l'autorité d'exploiter une entreprise de transport en commun.

Dans la poursuite de sa mission, une société de transport exploite une entreprise de transport en commun de personnes, notamment par autobus et par taxi collectif.

Une société de transport peut aussi offrir des services spécialisés, dont des services :

1. adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite;
2. adaptés aux besoins des élèves de niveaux primaire et secondaire;
3. permettant à une personne de nolisier un autobus ou un minibus;
4. permettant à une personne d'effectuer des randonnées touristiques.

Une société de transport doit offrir les services visés au paragraphe 1° ci-dessus lorsqu'il s'agit de personnes handicapées. À cet effet, elle peut assurer la mobilité des personnes hors de son territoire, y compris dans le territoire d'une société de transport en commun avec qui elle occupe le territoire d'une communauté métropolitaine.

Fermer

Travaux sur un chemin public

Une société de transport peut notamment :

1. désigner des voies de circulation réservées à l'usage exclusif de certaines catégories de véhicules routiers ou des seuls véhicules routiers qui transportent le nombre de personnes qu'elle indique;
2. conclure avec une personne responsable de l'entretien du chemin public tout contrat visant à compenser en tout ou en partie les coûts d'établissement, d'entretien et d'exploitation des voies de circulation réservées et prendre toute mesure visant à en assurer une utilisation sécuritaire.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#) / Parcs régionaux

Aménagement et gestion du territoire

Les parcs régionaux

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Un parc régional est un territoire à vocation récréative dominante, établi sur des terres du domaine public ou des terres privées.

Utilité

Les autorités régionales peuvent jouer un rôle actif en matière de planification et d'intervention dans l'aménagement d'espaces récréatifs en prenant en considération l'exploitation de toutes les ressources qui s'y trouvent.

Par conséquent, une telle initiative devrait permettre :

- de rendre de nouveaux espaces naturels protégés plus accessibles pour la pratique d'activités récréatives de plein air;
- de favoriser la mise en valeur, sur une base permanente, d'espaces naturels dotés d'un potentiel récréatif reconnu en région tout en assurant une utilisation harmonieuse des ressources qu'ils supportent, qu'elles soient forestières, aquatiques, fauniques, minérales ou autres;
- de répondre aux besoins spécifiques du milieu en matière d'espaces récréatifs protégés;
- de favoriser la mise en valeur de ces espaces pour fins de développement récréo-touristique.

Une MRC ou un regroupement de MRC peut avoir comme projet d'utiliser les emprises ferroviaires abandonnées pour constituer un réseau de parcs linéaires s'étendant sur plusieurs kilomètres. Compte tenu des caractéristiques qui leur sont propres (longueur, largeur, tracé, constructions) et de leur localisation (distance entre les principaux bassins de population, utilisation des terres riveraines, caractéristiques des milieux traversés), les emprises peuvent présenter pour la région un potentiel de développement récréatif et touristique orienté sur la pratique d'activités de plein air (p. ex. randonnée pédestre ou à vélo, ski de randonnée).

Il en est de même pour la MRC qui souhaiterait favoriser la mise en valeur et l'accessibilité publique de plans d'eau et de territoires à fort potentiel récréatif, esthétique et touristique.

Dans son projet de parc régional, elle pourrait identifier les zones prioritaires d'intervention en matière de récréation, d'hébergement et de services (p. ex. station de villégiature) ainsi que tous les équipements et infrastructures aptes à supporter un ensemble d'activités compatibles avec les objectifs de conservation et de mise en valeur poursuivis par les acteurs du milieu.

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve aux articles 688 à 688.4 du Code

municipal du Québec.

Un parc régional est un territoire dont la création émane d'une initiative régionale. Le parc réfère à un espace naturel ou à un corridor aménagé pour la pratique d'activités récréatives et sportives.

Le règlement déterminant l'emplacement d'un futur parc régional est sans effet quant aux tiers tant que la MRC n'est pas propriétaire des terrains ou tant qu'elle n'a pas conclu d'entente avec le ou les propriétaires qui lui permettraient d'exploiter le parc. Il en est de même dans le cas d'une terre du domaine de l'état, tant que la MRC n'a pas conclu d'entente avec le gouvernement quant à la cession des terres et à l'utilisation des ressources naturelles présentes dans la partie intensive du parc.

En général, il s'agit d'un territoire où les terres du domaine de l'état demeurent sa propriété. Néanmoins, il s'agit d'un territoire où l'utilisation de toutes les ressources naturelles est possible, en autant qu'elle se fasse sur une base multifonction-nelle et dans le respect des lois, règlements et ententes en vigueur. Ceci s'applique par conséquent à la vocation récréo-touristique dominante du territoire.

Contenu de l'entente

Toute entente avec les personnes qui détiennent le droit de propriété ou un autre droit sur un immeuble situé dans le parc visé peut prévoir :

- certaines conditions, dont l'utilisation de terrains par les propriétaires pour une certaine période, avec certaines restrictions;
- l'octroi d'un droit de préemption pour la MRC;
- le droit de regard de la MRC sur les modifications et les améliorations effectuées par le propriétaire;
- la renonciation à une indemnité en cas d'expropriation dû à l'établissement du parc.

L'entente peut également prévoir toute autre condition relative à l'utilisation de l'immeuble ou du parc.

Réglementation du parc

Quant au parc visé, la MRC peut, par règlement :

1. établir des règles pour protéger et conserver le milieu naturel et ses éléments;
2. déterminer dans quelle mesure et à quelles fins le public est admis;
3. prescrire les conditions auxquelles doit se conformer une personne qui séjourne, circule ou exerce une activité et fixer les droits qu'elle doit payer;
4. prohiber ou réglementer le port et le transport d'armes;
5. prohiber ou réglementer l'utilisation ou le stationnement de véhicules;
6. prohiber le transport et la possession d'animaux ou prescrire les conditions auxquelles doit se conformer une personne qui a la garde d'un animal;
7. prohiber ou réglementer l'affichage;
8. établir les règles pour maintenir l'ordre et pour assurer la propreté des lieux, le bien-être et la tranquillité des usagers;
9. prohiber certaines activités récréatives ou prescrire les conditions de participation à de telles activités;
10. prohiber ou réglementer l'exploitation de commerces;
11. déterminer les cas où une personne peut être éloignée ou expulsée;
12. déterminer les pouvoirs et les obligations des employés.

Gestion du parc

Dans le parc visé, la MRC peut exploiter ou faire exploiter des établissements d'hébergement, de restauration, de commerce ou des stationnements à l'intention des usagers. Si la municipalité régionale de comté exploite ou fait exploiter un stationnement, elle peut, par règlement, en fixer le tarif d'utilisation. Si la municipalité régionale de comté adopte un règlement relatif au stationnement des véhicules, l'article 565 (contraventions au règlement de stationnement) du Code municipal du Québec s'applique compte tenu des adaptations nécessaires relatives à toute contravention au règlement.

L'aménagement et la gestion d'un parc régional sont assumés et financés habituellement par des organismes régionaux. Cependant, une MRC peut, par entente, confier à un organisme à but non lucratif constitué en personne morale l'organisation, la

gestion ou l'exploitation du parc y compris la réalisation des travaux ou des achats nécessaires à ces fins. La MRC peut également garantir la solvabilité des cautions de cet organisme et lui accorder des subventions. Elle doit toutefois obtenir l'autorisation du ministre des Affaires municipales et des Régions pour se rendre caution d'une obligation de 50 000 \$ et plus.

Avant de donner son autorisation, le ministre peut ordonner à la MRC de soumettre la résolution ou le règlement autorisant le cautionnement à l'approbation des personnes des municipalités locales habilitées à voter qui doivent contribuer au paiement des dépenses relatives au parc régional. La Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités s'applique à l'approbation prévue, compte tenu des adaptations nécessaires.

De plus, une ou plusieurs MRC et communauté métropolitaine ou une municipalité locale peuvent conclure une entente en matière de parcs. Une telle entente peut être autorisée par résolution et, sauf dans le cas d'une régie intermunicipale, n'a pas à être approuvée par le ministère des Affaires municipales et des Régions. Toutefois, une municipalité locale pourrait se soustraire à l'exercice de cette compétence et à toute participation financière dans le cadre d'une telle intervention régionale, à moins que la MRC ait prévu dans le règlement que celle-ci ne puisse exercer son [droit de retrait](#).

Le gouvernement s'est doté d'un cadre de référence en vue de permettre la création de parcs régionaux sur les terres du domaine public. Afin de faciliter les relations avec les MRC, le gouvernement a prévu la mise sur pied d'un guichet unique pour le traitement des demandes de création de parcs régionaux qui lui sont adressées. Ce rôle a été confié au ministère des Affaires municipales et des Régions.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ, c. C-27.1), articles 688 à 688.4.
- [Loi sur les terres du domaine de l'état](#) (LRQ, c. T-8.1).
- [Loi sur les forêts](#) (LRQ, c. F-4.1), articles 25.2, 25.3 et 102
- [Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune](#) (LRQ, c. C-61.1), application de modalités particulières en relation avec l'utilisation des ressources fauniques.
- [Loi sur le régime des eaux](#) (LRQ, c. R-13).

- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Parcs régionaux, cadre de référence gouvernementale pour la création des parcs régionaux sur les terres du domaine public*, juin 1997.
-

Dernière mise à jour : 04/03/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Droit de retrait

En vertu du Code civil du Québec, les créances prioritaires sont les suivantes et, lorsqu'elles se rencontrent, elles sont, malgré toute convention contraire, inscrites dans l'ordre prescrit par la loi pour leur paiement :

Une MRC peut, dans le règlement déterminant l'emplacement d'un parc régional, mentionner les municipalités locales qui ne peuvent pas, à l'égard de l'exercice de cette fonction, se prévaloir du droit de retrait qu'accorde le troisième alinéa de l'article 188 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. S'il mentionne une municipalité locale qui, avant son entrée en vigueur, a exercé le droit de retrait relativement à cette fonction, le règlement doit indiquer la date à laquelle ce retrait prend fin. À compter de cette date, le représentant de la municipalité locale recommence à participer aux délibérations du conseil de la MRC qui portent sur l'exercice de la fonction.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#) / Le commerce

Aménagement et gestion du territoire

Le commerce

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Les activités commerciales constituent une activité économique très importante. Du point de vue de l'aménagement du territoire et du développement, elles sont structurantes tant par rapport à l'espace occupé, à l'achalandage et aux déplacements qu'elles entraînent qu'aux coûts des interventions publiques nécessaires à leur fonctionnement et aux revenus fiscaux qu'elles génèrent.

Utilité

La municipalité peut promouvoir l'implantation d'usages commerciaux sur son territoire

en utilisant ses pouvoirs pour les contrôler, pour aménager des artères commerciales, pour assister financièrement les personnes et les organismes dans leurs efforts de revitalisation et pour favoriser la création d'une Société de développement commercial.

Bien que les municipalités n'agissent pas comme régulateur de la concurrence, elles sont toutefois justifiées de se définir une politique concernant le développement des commerces et des services.

Un des défis de l'intervention publique dans le secteur commercial consiste à appuyer sa croissance tout en contrôlant les répercussions et les demandes de la fonction commerciale sur l'organisation du territoire. Plusieurs aspects relatifs à la gestion de l'urbanisation et à la gestion équitable des coûts et des bénéfices encourus par la collectivité doivent être considérés :

- renforcement ou dispersion des activités centrales;
- desserte adéquate des milieux et détérioration des secteurs anciens;
- accessibilité pour la clientèle et les marchandises par les réseaux routiers et les transports en commun;
- contribution à l'animation et au dynamisme de la vie urbaine.

Pour les administrateurs municipaux, la compréhension de ces enjeux passe par une meilleure connaissance des particularités de l'activité commerciale, de son évolution et de son rôle dans l'organisation du territoire.

L'évaluation de l'importance de l'activité commerciale sur l'économie locale ainsi que celle de l'impact de nouveaux projets sur les activités existantes devraient permettre aux administrateurs municipaux d'identifier les interventions possibles en fonction de leurs objectifs et des moyens dont ils disposent.

Par exemple, afin de consolider la vocation commerciale du centre-ville, de trouver un équilibre entre celui-ci et la périphérie et de le rendre plus attrayant, la municipalité pourrait retenir six interventions prioritaires :

- éviter la dispersion des fonctions commerciales et de services en périphérie en

prévoyant, pour son centre-ville, une vocation spécifique et exclusive (p. ex. bureaux, services administratifs, équipements communautaires);

- investir dans l'amélioration physique du centre-ville (p. ex. aménagement d'espaces de stationnement, amélioration des lampadaires, des parcs et aires de repos);
- mettre sur pied un programme de subvention à la restauration des façades;
- mettre sur pied un programme de recrutement de nouvelles places d'affaires;
- favoriser la présence des services de proximité (p. ex. épicerie, pharmacie, etc.);
- promouvoir le regroupement des gens d'affaires en Société de développement commercial (SDC) et apporter un soutien financier à cet organisme.

Par exemple, afin d'assurer la rentabilisation des investissements consentis par la planification structurée du développement commercial et l'optimisation des répercussions de ce développement sur la structure commerciale d'ensemble et sur l'organisation urbaine, une MRC pourrait déterminer que le « commerce de détail d'une superficie d'un certain nombre de mètres carrés » est un type d'activités ou d'usages autorisé uniquement dans certaines affectations, notamment dans l'affectation « pôle multifonctionnel ».

La planification des espaces commerciaux a également pour but d'assurer la rentabilisation des investissements consentis par une planification structurée du développement commercial :

- qui privilégie la consolidation et la valorisation des pôles commerciaux, des centres-villes, des artères commerciales et des rues commerciales traditionnelles existantes;
- qui favorise la complémentarité des nouvelles implantations commerciales en fonction de ces milieux;
- qui optimise les répercussions du développement commercial sur la structure commerciale d'ensemble, sur l'organisation urbaine et sur les transports.

Caractéristiques

Le terme « activité commerciale » s'applique aux entreprises de détail qui achètent des marchandises dans le but de les revendre au public pour usage personnel ou ménager et qui offrent des services s'y rattachant comme l'installation et la réparation.

Aux établissements de vente au détail l'on ajoute ce qu'il est convenu d'appeler les services à la consommation : services personnels et domestiques (p. ex. salons de coiffure), services de divertissement et de loisir (p. ex. cinémas, théâtres), restauration, hébergement, services financiers et parfois services professionnels (p. ex. médicaux, juridiques).

Hiéarchie des activités commerciales

Depuis plusieurs années, et ce, particulièrement dans les régions métropolitaines, les agglomérations et les municipalités en croissance, on assiste à un redéploiement et à une restructuration des activités liées aux commerces. Les grandes surfaces sont venues s'ajouter aux autres composantes de la structure commerciale (centres-villes traditionnels, centres commerciaux régionaux et locaux, artères commerciales périphériques). L'attitude des instances municipales face à cette situation importe. Par exemple, ne pas régir ou n'exercer aucun contrôle sur l'implantation de projets commerciaux en périphérie peut accélérer le dépérissement du centre-ville et des autres pôles existants et contribuer à l'augmentation des coûts des services (p. ex. desserte en transport en commun, aqueduc et égouts, réseau routier). Par ailleurs, un contrôle trop sévère sur ces projets peut provoquer l'exode des consommateurs qui iront ailleurs pour trouver ce type de commerces.

L'accomplissement de ce rôle exige bien entendu des moyens d'intervention. Dans le cadre actuel de fonctionnement des municipalités, les moyens suivants sont à considérer :

- la planification ordonnée du développement du territoire doit définir une hiérarchie des activités commerciales qui identifie les territoires voués à ces activités compte tenu des besoins ou des opportunités de développement ainsi que de la desserte existante ou nécessaire en équipements et infrastructures et des montants à investir;
- pour assurer le développement ordonné du territoire, les municipalités doivent également participer à des opérations de revitalisation des parties de leur territoire qui sont confrontées à des problèmes de dépérissement et d'adaptation aux nouvelles formes d'activités économiques.

Stratégie de développement commercial

Le cadre actuel d'intervention en matière d'aménagement et d'urbanisme permet tant aux autorités régionales que locales de bien définir les principaux éléments d'une « stratégie de développement commercial ».

- Une problématique devrait caractériser la diversité commerciale, faire une analyse des problèmes d'exode et caractériser les composantes de la structure commerciale (éparpillement ou étalement des espaces commerciaux sur le territoire, faible diversité de l'offre commerciale, dévitalisation du centre-ville ou du noyau villageois, fermeture de commerces de quartier, exode des consommateurs, etc.).
- Pour mesurer la place occupée par la fonction commerciale dans l'économie locale, on peut se référer à des indicateurs permettant de révéler l'état ou l'évolution des facettes de la situation (évolution des commerces de détail et des services sur la rue principale, importance relative des divers types d'immeubles commerciaux dans la richesse foncière locale, part des emplois dans ce secteur, part des taxes municipales, etc.).

Il importe de se questionner sur l'aire de marché (provenance de la clientèle), sur la zone d'influence de toute activité commerciale ainsi que sur l'interdépendance des choix de localisation entre les différentes catégories d'activités commerciales (effets d'attraction et de répulsion). Il est également approprié d'évaluer tout impact d'une implantation commerciale sur le milieu. Pour ce faire, l'on doit adopter dans certains cas une vision régionale, car l'impact de certaines activités va bien au-delà des limites municipales (p. ex. magasins-entrepôts).

- Les pôles principaux de commerces et de services devraient d'abord être définis et délimités : centres-villes traditionnels, pôles à la périphérie de l'agglomération et, s'il y a lieu, autres secteurs dans d'autres noyaux urbains.
- Leurs vocations respectives devraient être précisées et, éventuellement, les activités qui leur sont exclusives devraient être identifiées. La superficie maximale des commerces devrait être déterminée selon leur localisation. Une planification détaillée des artères commerciales devrait être établie.
- à l'égard de la mise en place de nouveaux espaces commerciaux justifiés par des besoins, la stratégie pourrait :
- - identifier les critères généraux de localisation et d'implantation des projets commerciaux qui supportent la mise en place et la rentabilisation des équipements et infrastructure publics;

- exiger une évaluation des impacts reliés à l'implantation de projets commerciaux (p. ex. les grandes surfaces de 4 000 m² et plus) sur la structure commerciale (effets de déplacement de la clientèle actuelle ou effets d'attraction de nouveaux clients), sur les équipements et infrastructures publics (fluidité et sécurité du réseau routier supérieur), sur les immobilisations requises (nécessité d'une nouvelle route, d'un échangeur, d'augmenter la capacité de l'usine de filtration, de mettre en place un réseau d'aqueduc et d'égout), sur la trame urbaine (augmentation de la circulation, manque d'espaces de stationnement, absence de transport en commun, conflits avec les usages environnants).
- Le « [monitoring](#) » du développement des activités de commerce devrait être activé, c'est-à-dire créer une banque d'informations où l'on peut suivre l'évolution de l'emploi, des investissements, des espaces vacants, des fermetures et ouvertures d'établissements, etc.

Les études de marché

Le degré variable de compatibilité entre les diverses activités commerciales se traduit par des formes particulières de répartition spatiale, mais aussi par une grande mobilité des activités. Ainsi, en raison de sa forte spécialisation et de l'importance des superficies requises, la formule du magasin-entrepôt (p. ex. Club Price, Réno Dépôt) privilégie une localisation accessible à un large marché, le plus souvent en périphérie urbaine, à proximité du réseau autoroutier. De telles modifications de la structure commerciale et du comportement des consommateurs peuvent amener la municipalité à revoir périodiquement les superficies affectées aux différentes catégories de commerces ainsi que la réglementation qui s'y rapporte. La réalisation d'études de marché peut s'avérer très utile à cet égard.

La création d'une société de développement commercial (SDC)

Une municipalité locale peut décréter, modifier ou abroger des règlements pour définir les limites d'une zone commerciale à l'intérieur de laquelle peut être formé un seul district commercial comprenant au moins 50 établissements et plus de 50 % des établissements de cette zone. Elle peut aussi prévoir la constitution d'une société d'initiative et de développement des artères commerciales (SIDAC) ayant compétence dans ce district. L'établissement d'entreprise et le contribuable qui le tient ou l'occupe sont respectivement imposables au sens de la Loi sur la fiscalité municipale.

Une SDC peut :

- promouvoir le développement économique du district;
- établir des services communs à l'intention de ses membres et de leurs clients;
- exploiter un commerce dans le district;
- construire et gérer un garage ou un parc de stationnement;
- exécuter des travaux sur la propriété publique ou privée avec le consentement du propriétaire.

La société peut être formée à la requête de 10 contribuables tenant un établissement dans le district. Cette [requête](#) est présentée au conseil de la municipalité.

Le processus de création est démocratique et suit la procédure habituelle d'approbation des règlements municipaux. à la suite de la transmission de la requête, la municipalité la soumet à l'approbation des contribuables tenant un établissement dans le district. Sous réserve de certaines règles particulières aux SDC, les modalités sont celles prescrites par la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités (période d'enregistrement et, s'il y a lieu, scrutin référendaire). Si plus de 50 % des contribuables qui ont voté indiquent qu'ils y sont favorables, le conseil peut autoriser par résolution la constitution de la société. Dans le cas contraire, la requête est rejetée et une nouvelle requête ne peut être présentée avant six mois. La municipalité doit transmettre à l'Inspecteur général des institutions financières une résolution autorisant la constitution de la SDC.

Une fois créée, tous les contribuables qui tiennent un établissement dans le district sont membres de la société et ont droit de vote à ses assemblées : ils ne possèdent qu'un seul droit de vote par établissement. Lorsqu'une cotisation devient exigible, en totalité ou en partie, seuls les membres qui ont acquitté leur cotisation sont éligibles au conseil d'administration et peuvent exercer leur droit de vote. La municipalité peut également accorder une subvention à la SDC et garantir la solvabilité d'une caution de la société quant au remboursement d'un emprunt.

Le conseil d'administration est formé de neuf personnes. Six personnes membres de la société sont élues par l'assemblée générale, une personne est désignée par le conseil municipal (parmi ses membres ou parmi les fonctionnaires ou employés de la municipalité) et les deux autres sont désignées par les membres élus du conseil

d'administration. Ces deux dernières ne peuvent voter sur les questions d'ordre financier.

Les [règles régissant le calcul des cotisations](#) des membres, les versements et les dates d'échéance sont établies par règlement.

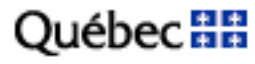
Lorsqu'une SDC est créée, les membres élisent un conseil d'administration et adoptent, lors d'une assemblée générale d'organisation, un premier budget. Le budget annuel doit être approuvé par la municipalité qui, ensuite, décrète par règlement la cotisation des membres.

Le conseil réglemente toute autre matière relative à la société, notamment les modalités d'établissement, de perception et de remboursement de la cotisation de même que les règles transitoires applicables lorsque le territoire de la société est modifié. Il le fait par règlement. Il approuve aussi les règlements de régie interne de la société.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ, c. C-27.1), articles 630 (marchés publics) et 634 à 677 (SDC) .
 - [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ, c. C-19), articles 458.1 à 458.44 (SDC).
 - Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, Pierre Blais, Chantal Laliberté, Claire Morrissette, Linda Phaneuf, *La planification des espaces de commerces et services à l'échelle régionale*, octobre 1997.
 - Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, « Urbanisme et activités commerciales : un secteur qui compte, la fonction commerciale dans l'espace urbain et régional, le bon diagnostic pour de meilleures décisions », *Municipalité*, Municipalité-Plus, août-septembre, octobre et novembre 1993.
 - Ministère des Affaires municipales, *Restauration des façades au centre-ville de Trois-Rivières*, collection « Aménagement et urbanisme », 1987.
 - Ministère des Affaires municipales, *Revitalisation des secteurs commerciaux des centres-villes*, Les Publications du Québec, 1983.
 - Ministère des Affaires municipales, *Façades et devantures*, guide de rénovation des bâtiments commerciaux, Les Publications du Québec, 1987.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Établissement de vente au détail

On peut définir un « établissement de vente au détail » comme l'ensemble des installations situées dans un immeuble, ou partie d'immeuble, servant à l'exploitation d'une entreprise faisant de la vente au détail.

Fermer

Requête des contribuables pour la formation d'une société de développement commercial

La requête doit contenir les mentions suivantes :

- le nom des requérants;
- l'adresse de leur établissement;
- les limites du district commercial, en utilisant, autant que possible, le nom des rues;
- le nom proposé pour la société;
- l'adresse proposée pour son siège social.

Elle doit être accompagnée d'une liste des noms et adresses des contribuables tenant un établissement dans le district de même que d'un croquis du district commercial.

Fermer

Règles de cotisations des membres d'une SDC

Ces règles peuvent prévoir une limite minimale ou maximale du montant ou de la quote-part des cotisations que les membres peuvent avoir à payer. Une cotisation décrétée en vertu de la présente section est une taxe d'affaires et le secrétaire-trésorier exerce tous les pouvoirs que lui confèrent le présent code et la Loi sur la fiscalité municipale pour la percevoir. Les cotisations perçues, déduction faite des frais de perception ainsi que la liste des membres qui les ont acquittées, sont remises à la société.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Intervention](#) / Remembrement parcellaire

Aménagement et gestion du territoire

Le remembrement parcellaire

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Cette fiche est en cours de rédaction.

Dernière mise à jour : 22/11/2004

[Politique de confidentialité](#)

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.

Fermer

Catégories d'établissements 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.

Fermer

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.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Règlement sur les usages conditionnels

Aménagement et gestion du territoire

Le règlement sur les usages conditionnels

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

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.

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.

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. Par conséquent, à la suite de l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation qui aurait pour effet de rendre cet usage dérogatoire, l'usage sera protégé par les [droits acquis](#).

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 alcoolisées et un restaurant du groupe « commerce »;
- que les terrasses soient considérés comme des usages conditionnels s'ils sont rattachés, dans les zones commerciales, à un restaurant ou à un débit de boissons alcoolisées.

Bien entendu, les critères d'évaluation pourront être aussi diversifiés qu'il y aura de situations et d'objectifs poursuivis initialement. 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;
- 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 d'usages principale, 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 en 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. Il est sujet à l'examen de conformité à l'égard du plan d'urbanisme dans une perspective de concordance.

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, par exemple :

- 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 en autant 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 alcoolisées, 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 1er novembre au 1er 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.

émission 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](#), (LRQ., c. A-19.1), articles 145.31 à 145.35,

123 et 130, cinquième alinéa.

- [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#), (LQ., c.37, 2002) , article 291 (dispositions transitoires et finales).

Sites d'intérêt

- [Le règlement relatif aux usages conditionnels de la Ville de Bromont](#)

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

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.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Contingentement des usages similaires ou identiques

Aménagement et gestion du territoire

Le contingentement des usages similaires ou identiques

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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.

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 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 d'amusement, de stations-service, d'établissements à caractère érotique, de tables champêtres, de gîtes touristiques, etc.

Caractéristiques

Le pouvoir habilitant dans ce domaine se trouve à l'article 113, paragraphe 4.1 du deuxième alinéa 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 et selon les 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 qu'un restaurant doit être situé à une distance minimale de 25 mètres d'un autre restaurant situé dans cette même zone.

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.

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 continger 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 certificats. Par exemple, dans le cas où la municipalité a décidé de continger par la distance, le fonctionnaire doit déterminer quelles sont les propriétés en cause et établir le périmètre de contingentement, la distance de contingentement se calculant à partir des points les plus rapprochés des endroits visés.

Une règle ainsi prévue ne peut viser que les élevages porcins en ce qui concerne 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.

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.

Le contingentement des élevages porcins constitue un outil qui peut permettre de concilier ces deux objectifs en favorisant 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 d'un lieu constituant un enjeu particulier en matière de cohabitation des usages agricoles et non agricoles.

Une municipalité ne pourra toutefois continger les élevages porcins qu'à compter du

moment où entrera en vigueur, sur son territoire, une modification au schéma d'aménagement et de développement, un schéma révisé ou un règlement de contrôle intérimaire régional, visant l'aménagement de la zone agricole, qui soit conforme aux orientations gouvernementales relatives à la protection du territoire et des activités agricoles qui sont complémentaires à la Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2004, chapitre 20).

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 et il est 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](#), (L.R.Q., c. 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](#), (L.Q., c.37, 2002), article 291 (dispositions transitoires et finales).
- [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#) (L.Q. 2004, chapitre 20, article 237)

Dernière mise à jour : 13/01/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

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. »

Fermer

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

Fermer

Espacement entre les constructions en zone agricole

Le règlement de zonage ne peut contenir une disposition établissant une distance séparatrice, lorsqu'une des constructions ou un des usages visés est situé dans une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Par contre, lorsqu'il s'agit d'assurer la protection d'une source d'approvisionnement en eau ou d'atténuer les inconvénients reliés aux odeurs résultant des activités agricoles, le règlement le peut. Il ne peut par ailleurs contenir une disposition établissant une distance séparatrice relative à une construction, un usage ou un lieu dans une telle zone agricole qu'en spécifiant :

1. l'espace qui, à toute autre fin que celles qui sont mentionnées ci-dessus, doit être laissé libre entre les constructions ou entre les usages différents sur des lots adjacents situés dans des zones contiguës, ainsi que l'utilisation et l'aménagement de cet espace;
2. l'espace qui, pour l'une des fins mentionnées ci-dessus, doit être laissé libre entre les lieux où sont épandues des déjections animales et les constructions ou les usages autres qu'agricoles.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Plantation et abattage d'arbres

Aménagement et gestion du territoire

La plantation et l'abattage des arbres

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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.

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 les forêts. Plus particulièrement, on retient que les pratiques sylvicoles doivent concourir :

- 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 ou à une communauté métropolitaine 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 disposition préliminaire de la Loi sur les forêts.

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.

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.

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.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (L.R.Q., c. A-19.1), article 6, paragraphe 8, premier alinéa, paragraphe 2, troisième alinéa; 79.1 et suivants; 113 paragraphes 12 et 12.1 et quatrième alinéa, 233.1 (amendes).
- [Loi sur les forêts](#) (L.R.Q., c. F-4.1), disposition préliminaire.
- Ministère des Ressources naturelles, *Guide de protection du couvert forestier*, juillet 1999.

Dernière mise à jour : 13/01/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Fonds d'investissement en matière de stationnement

Le conseil municipal peut 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 peut exiger que le produit de ce paiement, déposé dans un fonds spécial, ne serve qu'à l'achat ou à l'aménagement d'immeubles servant au stationnement.

Fermer

Règlements d'urbanisme

Par règlements d'urbanisme on entend :

- le règlement de zonage,
- le règlement de lotissement,
- le règlement de construction,
- le règlement adopté en vertu de l'article 116 relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction,
- le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE),
- le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA),
- 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.

Fermer

Rémunération des élus

La rémunération peut comprendre, outre la rémunération de base, une rémunération additionnelle pour tout poste particulier que précise le conseil parmi ceux énumérés ci-dessous et qu'occupe un de ses membres au sein de la municipalité ou au sein d'un organisme mandataire de celle-ci, autre qu'un office municipal d'habitation (OMH), ou d'un organisme supramunicipal qui ne versent pas de rémunération à leurs membres. Le règlement peut prévoir à quelles conditions un membre occupant un tel poste a droit à la rémunération additionnelle.

Les postes particuliers pouvant donner lieu à une rémunération additionnelle sont les suivants :

1. maire suppléant;
2. préfet suppléant;
3. président du conseil;
4. président, vice-président, président intérimaire et membre du comité exécutif et conseiller associé à celui-ci;
5. président, vice-président et membre du comité administratif;
6. membre du bureau des délégués;
7. président, vice-président et membre d'une commission ou d'un autre comité que le comité exécutif ou administratif.

Rémunération de base

Le total de la rémunération de base et de toute rémunération additionnelle d'un membre du conseil autre que le maire ou le préfet ne peut excéder 90 % du total de la rémunération de base et de toute rémunération additionnelle de ces derniers.

Un règlement qui touche la rémunération du maire ou du préfet ne peut être adopté que si la voix favorable du maire ou du préfet est comprise dans la majorité de voix favorables exprimée.

Le règlement peut rétroagir au 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle il entre en vigueur.

Fermer

Comité exécutif d'une grande ville

La charte de la ville détermine habituellement le nombre de membres siégeant au comité.

Normalement, le conseil peut, dans son règlement intérieur, déterminer tout acte (relevant de sa compétence et qu'il a le pouvoir ou l'obligation d'accomplir) qu'il délègue au comité exécutif et prévoir les conditions et les modalités de la délégation.

La compétence d'adopter un budget, un programme triennal d'immobilisations ou un document prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le chapitre IV de la Loi sur les biens culturels, la Loi sur les cours municipales, la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités ou la Loi sur l'organisation territoriale municipale ne peut toutefois être déléguée.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Acteurs et processus](#) / Communauté métropolitaine

Aménagement et gestion du territoire

La communauté métropolitaine

- [Composition](#)
 - [Compétences et responsabilités](#)
 - [Fonctionnement](#)
 - [Références](#)
-
- [Sites d'intérêt](#)

Une communauté métropolitaine regroupe presque toutes les municipalités d'une même région métropolitaine de recensement (RMR). Le Québec en compte deux : la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ). Elles ont été mises sur pied pour assurer une plus grande cohérence dans la planification et la gestion du développement de ces régions métropolitaines grâce à une vision partagée par l'ensemble des municipalités qui les composent.

Composition

En vertu de sa loi constitutive, la CMM est dirigée par un conseil composé de 28 personnes provenant des municipalités membres. Le maire de Montréal en est d'office le président.

Le territoire de la CMM correspond à peu près à celui de la région métropolitaine de recensement (RMR) à la différence que la CMM s'arrête au territoire de la municipalité de Mirabel, sur la couronne nord, et s'étend jusqu'à la limite est de la municipalité de Contrecoeur, sur la couronne sud. La CMM regroupe partiellement ou totalement les territoires des villes de Montréal, de Longueuil, de Laval et de Mirabel ainsi que ceux des MRC suivantes : Les Moulins, L'Assomption, Deux-Montagnes, Thérèse-de-Blainville, Roussillon, Beauharnois-Salaberry, Vaudreuil-Soulanges, Lajemmerais, La-Vallée-du-Richelieu et Rouville.

Le territoire de la CMM couvre une superficie de 3 818 kilomètres carrés dont 58 % sont situés en zone agricole, désignée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Sa population est de 3,4 millions d'habitants. Trois des 64 municipalités qu'elle regroupe représentent 71 % de la population métropolitaine totale. Il s'agit de Montréal (1,8 million), de Longueuil (370 000) et de Laval (340 000).

La Communauté métropolitaine de Québec

En vertu de sa loi constitutive, la CMQ est dirigée par un conseil composé de 17 personnes provenant des municipalités membres. Le maire de Québec en est d'office le président.

Le territoire de la CMQ correspond à peu près à celui de la région métropolitaine de recensement (RMR). La CMQ regroupe les territoires des villes de Lévis et de Québec et les territoires des MRC de la Jacques-Cartier, de La Côte-de-Beaupré et de l'Île-d'Orléans.

Le territoire de la CMQ couvre une superficie de 3 066,3 kilomètres carrés dont 27,5 % sont situés en zone agricole, désignée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et

des activités agricoles. Sa population est de 687 207 habitants. Deux des 26 municipalités qu'elle regroupe représentent 92 % de la population métropolitaine totale. Il s'agit de Québec (507 986) et de Lévis (121 999).

Compétences et responsabilités

Les communautés métropolitaines de Montréal et de Québec possèdent la compétence dans les domaines suivants :

- **L'aménagement du territoire**

Elles élaborent, adoptent et maintiennent en vigueur, en tout temps et sur l'ensemble de leur territoire, le [schéma métropolitain d'aménagement et de développement](#) prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il doit assurer le développement économique harmonieux de chacune des parties composantes du territoire de la communauté métropolitaine.

L'élaboration du schéma commence par l'adoption de l'énoncé d'une vision stratégique du développement culturel, économique, environnemental et social visant à faciliter l'exercice cohérent des compétences de la communauté métropolitaine.

La CMM doit adopter son premier schéma au plus tard le 31 décembre 2005 et la CMQ, le 31 décembre 2006.

À compter de son entrée en vigueur, le schéma métropolitain d'aménagement et de développement remplace les schémas et les parties de schémas d'aménagement et de développement applicables sur son territoire. Pour ce qui est de l'application de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la communauté métropolitaine agit comme une MRC.

À compter de l'adoption de la résolution amorçant le processus d'élaboration du schéma, une communauté métropolitaine peut adopter des mesures de contrôle intérimaire (résolution et règlement de contrôle intérimaire).

- **Le développement économique**

Au plus tard un an après l'adoption du projet de l'énoncé de vision stratégique, la communauté métropolitaine doit adopter un plan des grands enjeux du développement économique de son territoire.

- **Le développement artistique et culturel**

La communauté métropolitaine peut prendre toute mesure visant à favoriser le développement artistique ou culturel sur son territoire.

- **Les équipements, infrastructures, services et activités à caractère métropolitain**

La communauté métropolitaine peut notamment acquérir ou construire des équipements ou des infrastructures qui ont un caractère métropolitain.

- **Les transports en commun et le réseau de communication local**

La communauté métropolitaine a compétence pour planifier le transport en commun, le coordonner et en financer les aspects à caractère métropolitain tout en tenant compte des orientations gouvernementales qui s'y rapportent.

- **La planification et la gestion des matières résiduelles**

La communauté métropolitaine a compétence sur la planification de la gestion des matières résiduelles suivant les dispositions prévues dans la Loi sur la qualité de l'environnement. La CMQ a compétence sur la planification de la gestion des matières résiduelles pour l'ensemble de son territoire (à l'exclusion du territoire de la Ville de Lévis).

La **Communauté métropolitaine de Montréal** possède également des compétences dans les domaines suivants :

- **Le logement social**

En collaboration avec les municipalités locales de son territoire, la CMM peut constituer un fonds du logement social afin de soutenir la réalisation de tout projet de développement du logement social.

- **L'assainissement de l'atmosphère et de l'eau**

La CMM peut également contribuer au financement de certains équipements spécifiques et établir des règles applicables à leur gestion.

La **Communauté métropolitaine de Québec**, de son côté, possède aussi des compétences dans le domaine suivant :

- **Le développement touristique**

La CMQ peut prendre toute mesure visant à assurer l'harmonisation des plans d'action des organismes municipaux de promotion ou de développement touristique œuvrant sur son territoire.

Conformément à la loi, une communauté métropolitaine peut conclure une entente relative à l'exercice de sa compétence avec une personne, un gouvernement, un de ses ministères ou de ses organismes, une organisation internationale ou un de ses organismes ainsi qu'avec tout autre organisme public. Elle peut exécuter l'entente, exercer les droits et remplir les obligations qui en découlent, et ce, même à l'extérieur de son territoire.

Elle peut également acquérir, par voie d'expropriation, tout immeuble sur son territoire dont elle a besoin pour la réalisation de ses objectifs. La décision d'acquérir par voie d'expropriation est prise à la majorité des deux tiers des voix exprimées.

Fonctionnement

Le conseil se réunit habituellement au siège social de la communauté métropolitaine. Toutefois, le conseil peut, dans son règlement intérieur, fixer à un autre endroit le lieu habituel où il siège.

Avant le début de chaque année, le conseil de la communauté métropolitaine doit établir le calendrier de ses séances ordinaires en fixant le jour et l'heure du début de chacune des ces séances. Toutefois, le conseil peut décider qu'une séance ordinaire commencera au jour et à l'heure qu'il précise plutôt que conformément au calendrier ou qu'elle se tiendra ailleurs plutôt qu'au lieu habituel.

Le président de la communauté préside les séances du conseil. Ces dernières sont publiques. Le quorum aux séances du conseil de la CMQ est constitué de neuf membres. La majorité pour le conseil de la CMM est de neuf membres aussi.

Dans le cas de la CMM, une décision du conseil est prise à la majorité simple à moins qu'une autre majorité ne soit prévue par la loi. Dans celui de la CMQ, une décision du conseil est prise à la majorité des deux tiers des voix exprimées à moins qu'une autre majorité ne soit prévue.

Tout membre du conseil présent à une séance dispose d'une voix. Toutefois, en cas d'égalité des voix, celle du président de la communauté qui participe à cette égalité devient prépondérante. La voix prépondérante du président de la communauté ne peut être exercée par le vice-président qui préside une séance du conseil à la demande du président ou lorsqu'il le remplace en cas d'empêchement ou de vacance du poste.

Chaque année, la communauté métropolitaine doit préparer un budget qui est adopté par un vote à la majorité des deux tiers des voix exprimées. Le budget et le programme triennal d'immobilisations (PTI) adoptés, ou un document explicatif de ceux-ci, sont publiés dans un journal diffusé sur le territoire de la communauté. Le conseil fixe par règlement la rémunération et l'allocation de ses membres. Ces rémunérations et allocations sont payées par la communauté métropolitaine.

Comités et commissions de la communauté métropolitaine

Le comité exécutif

Le comité exécutif de la CMM est composé de huit membres et est présidé par le maire de Montréal. Le comité exécutif de la CMQ est composé de cinq membres et est présidé par le maire de Québec.

Une décision du comité exécutif se prend à la majorité simple. Le comité exécutif siège à huis clos à moins qu'il en soit prévu autrement. Il agit pour la communauté dans tous les cas où la compétence d'accomplir l'acte lui appartient selon une disposition du règlement intérieur. Le comité exécutif donne au conseil son avis sur tout sujet, soit lorsqu'une telle disposition l'y oblige, soit à la demande du conseil, soit de sa propre initiative. L'avis du comité exécutif ne lie pas le conseil. En outre, l'absence de l'avis exigé par le règlement intérieur ou le conseil ne restreint pas le pouvoir de ce dernier de délibérer et de voter sur le sujet abordé.

Cependant, les compétences suivantes ne peuvent être déléguées :

1. adoption d'un budget, d'un programme triennal d'immobilisations ou d'un document prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
2. désignation d'une personne à un poste dont le titulaire doit être un membre du conseil;
3. exercice des pouvoirs relatifs aux services de l'administration et des employés.

Commissions

Le conseil de la communauté métropolitaine peut instituer une commission composée du nombre de ses membres qu'il fixe. Une commission a pour fonction d'étudier toute question déterminée par le conseil et relevant de la compétence de la communauté. Elle fait au conseil les recommandations qu'elle juge appropriées.

Chaque membre d'une commission a une voix. Les décisions de la commission sont prises à la majorité simple. La commission rend compte de ses travaux et de ses décisions au moyen d'un rapport signé par son président ou par la majorité de ses membres.

Il faut noter que les membres des conseils municipaux locaux du territoire de la communauté métropolitaine peuvent devenir membres d'une commission de la communauté même s'ils ne sont pas membres du conseil de de la communauté métropolitaine.

La communauté peut verser une rémunération et une allocation de dépenses à des personnes à titre de membres d'une commission de la communauté, même si elles ne sont pas membres du conseil de la communauté.

Comité consultatif agricole

La CMM et la CMQ peuvent également compter sur un [comité consultatif agricole](#) (CCA) afin d'étudier toute question relative à l'aménagement du territoire agricole et à la pratique des activités agricoles sur son territoire.

Références

- [Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal](#) (LRQ., c.C-37.01), articles 4 (fonctionnement), 33 (comité exécutif), 50 (commissions), 97 (pouvoirs), 126 (schéma), 147 (contrôle intérimaire), 149.1 (CCA), 150 (développement économique), 151.1 (développement artistique ou culturel), 152 (logement social), 156 (équipements, etc.), 158 (transport en commun), 159 (matières résiduelles), 159.1 (assainissement de l'atmosphère), 159.7 (assainissement des eaux), 160 (dispositions financières).
- [Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec](#) (LRQ., c.C-37.02), articles 4 (fonctionnement), 25 (comité exécutif), 55 (commissions), 90 (pouvoirs), 118 (schéma), 139 (contrôle intérimaire), 142 (CCA), 143 (développement économique), 145 (développement artistique ou culturel), 147 (développement

touristique), 148 (équipements), 150 (transport en commun), 151 (matières résiduelles), 152 (dispositions financières).

Sites d'intérêt

- [La Communauté métropolitaine de Montréal](#)
 - [Carte de la Communauté métropolitaine de Montréal](#)
 - [Carte de la Communauté métropolitaine de Québec](#)
 - [Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales : Région métropolitaine de Montréal 2001-2021](#)
 - [Orientations gouvernementales en matière d'aménagement pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec](#)
-

Dernière mise à jour : 12/04/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Acteurs et processus](#) / Comité consultatif agricole

Aménagement et gestion du territoire

Le comité consultatif agricole (CCA)

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit que toute municipalité régionale de comté dont le territoire comporte une zone agricole délimitée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles soit doté d'un comité consultatif agricole (CCA). Toute autre MRC peut également instituer un tel comité.

Utilité

Le CCA a pour mandat d'étudier, à la demande du conseil de la MRC ou encore de sa propre initiative, toute question relative à l'aménagement du territoire agricole, à la

pratique des activités agricoles et aux aspects environnementaux rattachés à l'aménagement de ce territoire et à la pratique de ces activités. Il fait au conseil de la MRC les recommandations qu'il estime appropriées sur les sujets qu'il a étudiés. Un tel éclairage permettra à la MRC de prendre les décisions qui s'imposent dans le cadre des [responsabilités particulières](#) que lui confie la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles à l'endroit de l'aménagement du territoire agricole.

La contribution attendue du CCA à l'aménagement de la zone agricole est particulièrement importante dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement. Les orientations gouvernementales relatives à la protection du territoire et des activités agricoles adoptées en décembre 2001 insistent sur la nécessité d'une contribution active du CCA à cet exercice. Bien que la MRC ne soit pas tenue à une obligation de résultat, ces orientations précisent que la voie à privilégier lors du processus de révision du schéma s'avère être la recherche d'un consensus entre les milieux municipal et agricole.

La contribution du CCA est également importante dans le cadre de la modification du schéma d'aménagement et de développement lorsque celle-ci concerne la zone agricole ou encore dans l'éventualité où la MRC souhaiterait adopter un règlement de [contrôle intérimaire](#) (RCI) applicable à la zone agricole.

Caractéristiques

Les pouvoirs habilitants relatifs au CCA se trouvent aux articles 148.1 à 148.13 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Ces articles abordent plusieurs aspects dont ceux liés à sa constitution, sa composition, son fonctionnement, aux exigences permettant d'y siéger, aux modalités liées au remboursement des dépenses de ses membres, etc.

La MRC dotée d'un CCA doit, par règlement, déterminer le nombre de membres du comité et définir la durée de leur mandat. Sur ce dernier aspect, elle peut, par règlement, prévoir les cas où un membre du comité peut être remplacé avant la fin de son mandat. Il lui revient également de désigner un président parmi les membres de ce comité. La nomination des membres et la désignation du président sont faites par

résolution de la MRC.

Composition

L'article 148.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme précise la composition du CCA. Ses membres sont choisis parmi les personnes suivantes :

- les membres du conseil de la MRC;
- les producteurs agricoles qui ne peuvent toutefois être des membres du conseil de la MRC, qui résident dans le territoire de celle-ci et dont les noms figurent sur une liste constituée par l'Union des producteurs agricoles (UPA). Cette liste doit contenir, au minimum, deux fois plus de noms de producteurs agricoles qu'il y a de sièges réservés à cette catégorie de membres et, au maximum, le nom de tous les producteurs agricoles résidant dans le territoire de la MRC. De plus, au moins la moitié des membres du comité doit être constituée de producteurs agricoles;
- les personnes qui ne sont ni des élus de la MRC ni des producteurs agricoles, en autant qu'elles résident sur le territoire de la MRC.

Au moment de nommer les membres du comité, la MRC devrait rechercher une composition qui soit de nature à refléter les particularités de son milieu et de son agriculture ainsi qu'à favoriser l'expression d'une pluralité de point de vue. Par exemple, si son agriculture est caractérisée par la production laitière et la grande culture, il serait approprié que des producteurs agricoles œuvrant dans ces domaines soient représentés au sein du CCA. Elle pourrait par ailleurs faire appel, à titre de représentants du troisième groupe, à des citoyens actifs au sein de groupes de protection de l'environnement, de la faune, etc.

Fonctionnement

La loi précise qu'il appartient aux membres de ce comité d'en déterminer les règles. À cet égard, le comité pourra s'inspirer des règles qui régissent la conduite du conseil de la MRC. Il pourra également s'inspirer des responsabilités que lui confère la loi en

matière d'examen de la conformité de certains règlements municipaux d'urbanisme affectant la zone agricole pour définir notamment la fréquence des réunions, le temps alloué pour l'examen des règlements et les modalités relatives à l'envoi préalable des documents, la rédaction des comptes-rendus des réunions du comité, etc.

La loi stipule également qu'il revient au président de diriger les réunions du comité, que le quorum correspond à la majorité des membres et que chacun d'entre eux dispose d'une voix. Par ailleurs, afin d'assurer l'accomplissement de ses tâches, la MRC peut attribuer au comité des ressources financières et humaines. L'aménagiste de la MRC, par la connaissance qu'il a du territoire et de ses problématiques, de la démarche de planification de l'aménagement du territoire, des orientations gouvernementales et des diverses lois encadrant ce domaine d'activité, peut être la personne tout indiquée pour assister les membres du CCA dans leurs travaux.

Remboursement des dépenses

Les membres du CCA (élus ou non élus) peuvent être rétribués pour leur participation aux travaux de ce comité. Les dépenses engagées dans l'exercice de leurs fonctions peuvent également être remboursées.

Par ailleurs, bien que la MRC n'ait pas l'obligation de rembourser les dépenses des membres du comité, elle peut estimer qu'il s'agit là d'une condition indispensable à son bon fonctionnement et, à cet égard, elle peut établir les règles relatives au remboursement des dépenses du président ou des autres membres du CCA. Toutefois, dans la mesure où la MRC décide de rembourser les dépenses des membres du CCA, l'article 30.0.3 de la Loi sur le traitement des élus municipaux, stipule que tous ses membres doivent être traités également. Aussi, ce règlement doit prévoir, à l'égard des personnes qui y siègent et qui ne sont pas des membres du conseil, les mêmes conditions que celles applicables aux membres du conseil de la MRC.

Tâches, responsabilité d'ordre législatif

Dans le contexte de la mise en place du régime de protection du territoire et des activités agricoles, l'article 78 de la Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire agricole et d'autres dispositions législatives afin de favoriser la protection des activités agricoles (L.Q., 1996, c. 26) a confié un rôle particulier au CCA (consulter également

l'article 42 de la Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives, L.Q., 2001, c. 35, qui rend notamment applicables les orientations gouvernementales de 2001 relatives à la protection du territoire et des activités agricoles à l'article 78 de la loi susmentionnée).

En effet, tant qu'un schéma d'aménagement et de développement n'aura pas été modifié ou révisé pour tenir compte des orientations gouvernementales relatives à la protection du territoire et des activités agricoles, une MRC ne pourra statuer sur la conformité d'un règlement d'urbanisme d'une municipalité locale qui concerne d'une façon particulière la zone agricole, et ce, tant que le CCA n'aura pas déposé son rapport ou, à défaut pour ce dernier de ce faire, avant l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de la date de la demande de la MRC à cet égard.

Les orientations dont il est ici question ont été adoptées par le gouvernement en décembre 2001. Elles figurent dans le document intitulé *Les orientations gouvernementales en matière d'aménagement. La protection du territoire et des activités agricoles. Document complémentaire révisé*. Lorsque le schéma aura été modifié ou révisé et qu'il aura été jugé conforme à ces orientations, la MRC n'aura plus l'obligation légale de consulter le CCA relativement aux règlements municipaux d'urbanisme qui visent la zone agricole.

Dans la mesure où la MRC estime que l'expérience du fonctionnement de ce comité et de ses relations avec le conseil s'est avérée positive, celle-ci pourrait alors lui confier un [rôle particulier](#) dans le cadre du mandat que la loi lui confère.

La contribution attendue dans le cadre de la planification de l'aménagement de la zone agricole

Les orientations gouvernementales en matière de protection du territoire et des activités agricoles demandent à la MRC d'associer étroitement le CCA à la révision du schéma d'aménagement et de développement. La contribution attendue du CCA concerne plus particulièrement la planification de l'aménagement de la zone agricole. Pour ce faire et de manière à atteindre l'objectif principal pour lequel un tel comité a été institué, à savoir être un lieu d'échange et de compréhension mutuelle visant à proposer au conseil de la MRC des solutions adaptées aux problèmes pouvant être identifiés sur le terrain, le CCA doit remplir deux conditions préalables.

D'abord, ses membres doivent s'engager résolument dans l'atteinte de cet objectif en gardant constamment à l'esprit que la poursuite du développement de l'agriculture, et particulièrement celui des élevages à forte charge d'odeur, ne sera possible que dans la mesure où les choix d'aménagement et de développement seront acceptables socialement. Par conséquent, la démarche d'aménagement de la MRC doit tendre vers la recherche d'un équilibre entre le développement de l'agriculture, la protection de l'environnement et les préoccupations de la population qui soit de nature à garantir à long terme le maintien de la cohésion sociale de la communauté rurale. Ensuite, une fois l'engagement partagé, il s'agira de dégager une vision d'ensemble et une lecture commune du territoire et des situations qui nécessitent une intervention.

Pour construire un tel portrait de la réalité locale et une carte synthèse des enjeux de la révision du schéma concernant le territoire et les activités agricoles, les membres du CCA pourraient, par exemple, s'inspirer des questions suivantes :

1. Quel est l'état de l'aménagement du territoire, de l'utilisation du sol de la MRC?

Des questions comme les suivantes devraient être examinées :

- Qu'est-ce qui caractérise le pourtour des périmètres d'urbanisation (l'interface agricole - urbaine) et celui des sites touristiques, récréatifs ou de villégiature du territoire de la MRC (types d'agriculture, localisation des bâtiments d'élevage : types et taille des cheptels, sites de moindre impact pour l'expansion future du tissu urbain si cela apparaît justifié, direction des vents dominants, etc.)?
- Qu'est-ce qui caractérise le reste du territoire (distribution des fermes, par exemple types d'élevages, taille des cheptels, etc.; distribution des autres usages sur ce territoire; dynamisme ou non de l'agriculture; divers potentiels agricoles et autres du territoire, etc.)?
- Quel est l'impact de l'application des distances séparatrices proposées par le gouvernement sur les entreprises agricoles (bâtiments d'élevage) et relativement à l'objectif d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles?

- Quel est l'état des infrastructures municipales desservant le milieu rural (qualité, capacité, causes de leur dégradation, s'il y a lieu, etc.)?

à la lumière de ce qui précède, quelles sont les recommandations ou solutions qui devraient être proposées au conseil de la MRC?

2. Quel est l'état de l'environnement dans le territoire agricole de la MRC?

- Existe-t-il des secteurs sensibles sur le territoire (nature, localisation, caractéristiques, qualité, sensibilité à quels types d'usages, nature des mesures de protection existantes, le cas échéant, et leur efficacité, etc.)?
- Qu'en est-il de la protection des rives (normes municipales existantes, respect de leur application, caractère adéquat ou non, etc.), de la qualité du milieu riverain (secteurs sujets à l'érosion)?
- Existe-t-il des problèmes de cohabitation entre les usages agricoles et non agricoles (nature, causes, fréquences, etc.)?
- Quelle est la vulnérabilité des eaux souterraines? Existe-t-il des problèmes de pollution des eaux souterraines et de surface? Quelle en est la cause exacte, leur étendue, etc.? Quelle est l'information disponible à ce sujet?
- Quelle est la situation des boisés du territoire (superficie, qualité, etc.)? Subissent-ils des pressions face au déboisement? Quelles en sont les causes?

à la lumière de ce qui précède, quelles sont les recommandations ou solutions qui devraient être proposées au conseil de la MRC?

3. Quel est l'état du développement du territoire de la MRC?

- Le territoire est-il sujet à des pressions urbaines qui favorisent sa déstructuration? Quelles sont les causes de ce phénomène, quelles en sont les conséquences, quelle en est l'ampleur? Les territoires disponibles dans le périmètre d'urbanisation sont-ils en mesure d'absorber ces pressions (superficie des terrains actuellement disponibles par rapport à l'ampleur de la demande, densité suffisante de la trame urbaine, etc.)?
- à l'opposé, le territoire agricole ou une partie de celui-ci est-il en dévitalisation? Quel est l'impact de ce phénomène sur la communauté, sur l'agriculture, sa vitalité et son développement? Une certaine polyvalence des activités sur le territoire (mise en valeur de potentiels forestiers, fauniques, récréatifs, de villégiature ou autres) qui ne soit pas de nature à

hypothéquer l'agriculture et ses possibilités de développement éventuel permettrait-elle de ralentir ce phénomène?

- Comment, sur le plan spatial, se répartit le dynamisme agricole (secteurs agricoles dynamiques, agroforestiers, etc.)? Où se trouvent les îlots déstructurés? Quelles sont leurs caractéristiques? Qu'est-ce qui caractérise leur environnement agricole? Quelles sont les possibilités d'aménagement de ces territoires?

à la lumière de ce qui précède, quelles sont les recommandations ou solutions qui devraient être proposées au conseil de la MRC?

4. Quel est le développement prévisible de l'agriculture et plus particulièrement des élevages à forte charge d'odeur?

- Quelles sont les règles qui devraient être respectées (par exemple à la lumière d'expériences vécues sur le territoire : les expériences réussies et les échecs) pour s'assurer que leur développement puisse se réaliser tout en étant acceptable socialement et en ne mettant pas en cause la cohésion sociale de la communauté?

à la lumière de ce qui précède, quelles sont les recommandations ou solutions qui devraient être proposées au conseil de la MRC?

Ainsi outillé, le CCA pourra contribuer activement et de façon crédible à l'élaboration des documents de planification et de réglementation de la MRC. En outre, il pourra plus aisément évaluer les conséquences précises de leur application et proposer, au besoin, les correctifs qui pourraient s'imposer, favorisant ainsi l'adaptation et l'évolution de ces documents.

Références

- [Code municipal du Québec](#) (LRQ, c.C-27.1), article 82.1
- [Loi sur les cités et villes](#) (LRQ, c. C-19), article 70.0.1.
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ., c.A-19.1), articles 148.1 à 148.13 (CCA).

- [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#) (LRQ., c.P-41.1), article 79.1.
 - [Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire agricole et d'autres dispositions législatives afin de favoriser la protection des activités agricoles](#) (L.Q., 1996, c. 26), article 78.
 - [Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives](#) (L.Q., 2001, c. 35), article 42.
 - Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Les orientations gouvernementales en matière d'aménagement. La protection du territoire et des activités agricoles*. Document complémentaire révisé, décembre 2001.
 - [Loi sur le traitement des élus municipaux](#) (LRQ., c. t-11.001), article 30.0.3.
-

Dernière mise à jour : 15/02/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Responsabilités particulières à la MRC

L'article 79.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles confie à la MRC la responsabilité d'exercer 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. Pour ce faire, elle doit tenir compte de l'objet de cette loi qui vise notamment à favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles.

Les orientations gouvernementales en matière de protection du territoire et des activités agricoles adoptées en décembre 2001 précisent ce que signifie le développement durable de l'agriculture à la lumière de la définition qu'en donne l'Organisation des nations unies pour l'alimentation et l'agriculture. Selon cet organisme, une pratique agricole dans une perspective de développement durable doit :

« [...] préserver la terre, l'eau et les ressources génétiques végétales et animales, ne pas dégrader l'environnement et être techniquement appropriée, économiquement viable et socialement acceptable. » *Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement. La protection du territoire et des activités agricoles.* Document complémentaire révisé, p. 19.

Dans ce contexte, la priorité à accorder aux activités agricoles en zone agricole ne signifie pas que la MRC doive laisser libre cours de façon absolue au développement de ces activités et de ces entreprises. Sa tâche est plutôt de rechercher l'équilibre entre le développement de ces dernières et la nécessité d'assurer leur cohabitation harmonieuse avec les activités non agricoles tout en tenant compte des particularités du milieu et de ses caractéristiques socio-économiques. Il sera donc possible pour la MRC d'établir des règles qui encadreront la réalisation et le développement des usages agricoles en zone agricole.

Fermer

La résolution de contrôle intérimaire

Dans le cas d'une **MRC** ou d'une **communauté métropolitaine**, une copie certifiée conforme de la résolution de contrôle intérimaire est transmise le plus le plus tôt possible après son adoption, sa modification ou abrogation au ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir et à chaque municipalité de la MRC ou de la communauté. Un avis public indiquant la date de cette adoption est publié dans un journal diffusé sur le territoire de la MRC ou de la communauté.

Dans le cas d'une municipalité, une copie certifiée conforme doit être transmise à la MRC ou à la communauté métropolitaine et un avis de la date de son adoption est publié dans un journal diffusé sur le territoire de la municipalité.

Une résolution cesse d'avoir effet si elle n'a pas été abrogée auparavant :

1. dans le cas où le conseil adopte, au cours de la période de 90 jours qui suit l'adoption de la résolution, un règlement lié au même processus de modification ou de révision du schéma d'aménagement et de développement ou de modification ou de révision du plan d'urbanisme à la première des échéances suivantes :
 - a. le jour de l'entrée en vigueur de ce règlement ou d'un règlement qui le remplace;
 - b. pour les MRC et les communautés métropolitaines, le 180^e jour qui suit l'adoption de la résolution ou le jour de l'expiration d'un délai fixé par le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir pour l'adoption d'un règlement de remplacement (MRC et communauté métropolitaine);
 - c. pour les municipalités locales, le 120^e jour qui suit l'adoption de la résolution;
2. dans le cas contraire, à l'expiration de la période de 90 jours qui suit l'adoption de la résolution.

Toute résolution qui en remplace une autre cesse d'avoir effet le même jour qu'aurait cessé d'avoir effet la résolution remplacée. Cette règle empêche une MRC, une communauté métropolitaine ou une municipalité de prolonger indûment l'effet d'une résolution de contrôle intérimaire par la technique des remplacements successifs.

Fermer

Règlement de contrôle intérimaire : le cas d'une MRC ou d'une CM

Dans le cas d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine, après l'adoption d'un RCI, une copie certifiée conforme du règlement et de la résolution par laquelle il est adopté est transmise au ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir et à chaque municipalité de la MRC ou de la communauté métropolitaine. Le ministre avise par écrit la MRC ou la communauté métropolitaine de la date à laquelle il a reçu la copie.

Le ministre donne son avis dans les 60 jours qui suivent la réception du règlement. Il tient compte les orientations que le gouvernement, ses ministres, les mandataires de l'État et les organismes publics poursuivent ou entendent poursuivre en matière d'aménagement sur le territoire de la MRC ou de la communauté métropolitaine, y compris le plan d'affectation prévu à l'article 21 de la Loi sur les terres du domaine public et aux projets d'équipements, d'infrastructures et d'aménagement qu'ils entendent réaliser sur ce territoire.

L'avis du ministre doit être motivé lorsqu'il indique que le règlement ne respecte pas les orientations et les projets du gouvernement. Le ministre peut alors demander à la MRC ou à la communauté de remplacer le règlement; il peut également fixer un délai pour l'adoption du règlement de remplacement.

L'avis est signifié à la MRC ou à la communauté. Dans le cas d'un avis qui indique que le règlement ne respecte pas les orientations gouvernementales, une copie de l'avis est transmise à chaque municipalité dont le territoire est compris dans celui de la MRC ou de la communauté.

Un RCI régional entre en vigueur le jour où le ministre signifie à la MRC ou à la communauté métropolitaine, par un avis que le règlement respecte les orientations et les projets visés du gouvernement ou, en l'absence d'avis, à l'expiration du délai de 60 jours pour donner cet avis.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur du règlement, un avis indiquant la date de cette entrée en vigueur doit être publié dans un journal diffusé sur le territoire de la MRC ou de la communauté métropolitaine.

En même temps, des copies certifiées conformes du règlement et de l'avis doivent être transmises à chaque municipalité de la MRC ou de la communauté métropolitaine et à chaque MRC dont le territoire est contigu.

Ces règles s'appliquent également à l'égard d'un règlement ayant pour objet de modifier le règlement de contrôle intérimaire.

Le cinquième alinéa de l'article 64 et les deuxième et troisième alinéas de l'article 66 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent à l'égard d'un règlement ayant pour objet d'abroger le règlement de contrôle intérimaire.

Le RCI régional cesse d'avoir effet sur le territoire d'une municipalité s'il n'a pas été abrogé avant :

1. le jour de l'entrée en vigueur du dernier règlement de concordance que le conseil de la municipalité concernée doit adopter pour tenir compte de la modification ou de la révision du schéma d'aménagement et de développement;
2. le jour où tous les règlements de la municipalité concernée qui n'ont pas à être modifiés par un règlement de concordance pour tenir compte de la révision du schéma sont réputés conformes aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire; ce jour doit être postérieur au jour visé au paragraphe précédent ou si aucun des règlements de la municipalité n'a à être ainsi modifié.

Fermer

Règlement de contrôle intérimaire : le cas d'une municipalité

Dans le cas d'une municipalité, le règlement entre en vigueur conformément à la loi qui régit la municipalité en cette matière sans recevoir l'approbation gouvernementale. Le gouvernement n'est pas lié par le RCI d'une municipalité locale.

Un RCI local en vigueur est transmis à la MRC ou à la communauté métropolitaine concernée et aux municipalités locales dont le territoire est contigu. La loi n'oblige pas la municipalité à publier d'avis dans un journal diffusé sur le territoire autre que ce qui est prévu par la Loi sur les cités et villes ou le Code municipal du Québec pour la publication d'un règlement.

Cette procédure s'applique également à un règlement ayant pour objet de modifier ou d'abroger un RCI.

Le RCI d'une municipalité locale cesse d'avoir effet s'il n'a pas été abrogé avant :

1. le jour de l'entrée en vigueur du dernier règlement de concordance, pour tenir compte de la modification ou de la révision de son plan d'urbanisme sur son initiative (article 110.4), à la suite d'une modification (article 58) ou d'une révision (article 59) du schéma d'aménagement ou pour répondre à l'obligation du ménage de conformité (article 59.5); selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
2. le jour où l'état de conformité est déterminé à la suite de la révision du schéma d'aménagement et de développement. Il s'agit de la situation où les règlements d'urbanisme n'ont pas à être modifiés pour tenir compte de la modification du plan d'urbanisme à la suite de la révision du schéma. Ces règlements devront être déterminés réputés conformes aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire en vertu du quatrième alinéa de l'article 59.2 et 59.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
3. le jour où l'état de conformité est déterminé à la suite de la modification ou de la révision du plan d'urbanisme. Il s'agit de la situation où les règlements d'urbanisme n'ont pas à être modifiés pour tenir compte de la modification ou de la révision du plan d'urbanisme à l'initiative de la municipalité. Ces règlements devront être déterminés réputés conformes au plan modifié ou révisé en vertu du premier ou du deuxième alinéa de l'article 110.9 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Règlement de contrôle intérimaire en zone agricole

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

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

Lorsque la MRC donne un avis de motion en vue de l'adoption d'un tel RCI, le secrétaire-trésorier doit en aviser le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir le plus tôt possible par courrier recommandé ou certifié. Cet avis permettra au gouvernement d'être informé des intentions de la MRC de manière à ce que les ministères intéressés puissent collaborer avec elle avant l'adoption du règlement et à faciliter son acceptation en conformité avec les orientations gouvernementales (article 64 de la LAU).

Lorsqu'un avis de motion a été donné pour un tel RCI, 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,.

Ce gel cesse de s'appliquer le jour qui suit de quatre mois la présentation de l'avis de motion ou conformément au délai indiqué, le cas échéant, par le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir dans un avis émis conformément à l'article 65 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU article 68).

L'avis du ministre tient compte des orientations liées aux objectifs suivants : la compatibilité des normes d'aménagement et d'urbanisme avec l'objectif de favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins d'activités agricoles et, dans ce contexte, la coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles. Si le règlement prévoit des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles, l'avis indique de plus les paramètres pour l'établissement de distances séparatrices en vue d'atténuer de tels inconvénients.

Fermer

Tâches particulières pour le CCA

À la suite d'une expérience de concertation réussie et positive ayant abouti à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé, la MRC pourrait convenir avec le CCA des tâches qui pourraient lui être confiées.

Par exemple, le CCA pourrait contribuer à la réflexion préalable à l'élaboration d'un plan de développement du territoire de la MRC (cf. art. 79.20 et suivants de la LAU), formuler un avis à la MRC sur les demandes d'autorisation d'intérêt régional à être transmises à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) ou encore, sur demande expresse de leur part, collaborer avec les municipalités locales, lors de la modification de leur réglementation d'urbanisme, en leur suggérant des approches ou des mesures leur permettant de tenir compte des dispositions du schéma relatives à la gestion de la zone agricole et aux paramètres pour la détermination de distances séparatrices.

Le CCA pourrait également aider la MRC à sensibiliser les exploitants aux inconvénients causés par les odeurs d'origine agricole pour le voisinage et à développer des approches pour encourager l'adoption de pratiques favorisant une cohabitation harmonieuse, notamment en ce qui a trait aux mesures qui pourraient être adaptées aux bâtiments d'élevage (ventilation adéquate, écrans boisés, couverture des fosses d'entreposage des déjections animales, etc.) ou à la réalisation des activités d'épandage (synchronisation des épandages, équipements mieux adaptés à la réduction des odeurs, respect des distances d'épandage à l'égard des cours d'eau, attitude à adopter lors d'événements spéciaux – festivals locaux, congés, etc.).

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Acteurs et processus](#) / MRC

Aménagement et gestion du territoire

La municipalité régionale de comté (MRC)

- [Composition](#)
 - [Compétences et responsabilités](#)
 - [Fonctionnement](#)
 - [Références](#)
-
- [Sites d'intérêt](#)

Une MRC regroupe toutes les municipalités d'un même territoire d'appartenance formant une entité administrative dont le territoire est une municipalité, au sens du Code municipal du Québec, constituée par lettres patentes délivrées par le gouvernement.

Composition

Le Québec regroupe 86 [MRC](#) et 14 villes exerçant certaines des compétences des MRC.

Le conseil de la MRC se compose du maire de chaque municipalité locale dont le territoire est compris dans celui de la MRC ainsi que de tout autre représentant de ces municipalités, selon ce que prévoit le décret constituant la MRC. Si le préfet est élu au suffrage universel, il doit être ajouté à cette liste.

Le préfet est élu d'entre les maires par les membres du conseil. Cette élection est faite au scrutin secret lors d'une séance du conseil.

Une MRC dont aucune partie du territoire n'est comprise dans celui de la Communauté métropolitaine de Montréal, peut, par règlement, décréter que le préfet doit être élu au suffrage universel direct. Dans ce cas, les dispositions (de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités) qui sont relatives à l'élection du maire s'appliquent dans la mesure où elles sont compatibles avec une telle élection, compte tenu des adaptations nécessaires.

Le conseil de la municipalité locale dont le maire est élu préfet peut désigner parmi ses membres une personne pour remplacer le maire à titre de représentant de la municipalité.

Le mandat du préfet dure deux ans (quatre ans pour un préfet élu au suffrage universel). Toutefois, il prend fin lorsque le préfet démissionne de ce poste, est destitué ou cesse d'être maire d'une municipalité locale dont le territoire est compris dans celui de la MRC. Lorsque le maire de la ville-centre est d'office préfet, il ne peut démissionner ou être destitué.

Compétences et responsabilités

Compétences obligatoires

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme une MRC doit :

- voir à l'aménagement de son territoire en élaborant un [schéma d'aménagement et de développement](#), en révisant son contenu à la date du 5^e anniversaire de l'entrée en vigueur du premier schéma ou du dernier schéma révisé, selon le cas, et en prenant en compte les orientations du gouvernement en matière d'aménagement du territoire. Ces orientations s'inscrivent dans le contexte économique, social, administratif et politique d'aujourd'hui et sont regroupées en trois volets : la gestion de l'urbanisation, la mise en valeur intégrée des ressources et le renforcement des structures municipales;
- juger de la conformité au schéma ou au règlement de contrôle intérimaire à l'égard des plans et règlements d'urbanisme locaux et à celui des interventions gouvernementales;
- élaborer certains règlements d'urbanisme pour les territoires non organisés (TNO).

En vertu d'une autre loi, la MRC doit, notamment :

- s'occuper des cours d'eau qui se trouvent sur son territoire;
- préparer les rôles d'évaluation des municipalités locales; administrer les TNO; vendre les immeubles pour défaut de paiement de taxes;
- établir un plan de gestion des [matières résiduelles](#), un schéma de couverture de risques (sécurité incendie) et un [schéma de sécurité civile](#);
- constituer ou désigner un organisme existant pour agir à titre de [centre local de développement](#), chargé de favoriser le développement local et le soutien à l'entrepreneuriat sur son territoire;
- soutenir financièrement le centre local de développement (CLD).

Compétences facultatives

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une MRC peut, entre autres :

- modifier son schéma et appliquer des mesures de [contrôle intérimaire](#) pendant sa modification ou sa révision;
- adopter des [plans de développement de son territoire](#); examiner l'opportunité de certains travaux publics effectués par les municipalités; réglementer la plantation et [l'abattage d'arbres](#).

En vertu d'une autre loi la MRC peut :

- pourvoir à la construction et à l'entretien d'un bureau de publicité des droits et d'un édifice destiné à la Cour du Québec;
- désigner un équipement comme ayant un caractère supralocal et établir les règles applicables à sa gestion, au financement des dépenses qui y sont liées et au partage des revenus qui en découlent;
- déterminer l'emplacement d'un [parc régional](#);
- faire une demande d'exclusion d'un lot de la zone agricole pour ses propres fins ou pour un projet dont elle se fait le promoteur;
- constituer un fonds de développement du logement social afin de soutenir la réalisation de tout projet qui s'y rapporte;
- déposer une requête dans le but de constituer un Office régional d'habitation lorsque la MRC a déclaré sa compétence dans les domaines prévus par la Loi sur la Société d'habitation du Québec;
- prévoir qu'elle assume le financement des montants qui, en application de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, doivent être versés par une municipalité locale à son office municipal d'habitation (OMH) à l'égard des logements à loyer modique visés à l'article 1984 du Code civil et administrés par cet office;
- fonder et maintenir un organisme sans but lucratif dont l'objectif est de fournir de l'aide technique à une entreprise située sur son territoire;
- donner ou prêter de l'argent à un [fonds d'investissement](#) destiné à soutenir financièrement des entreprises en phase de démarrage (pouvoir exclusif aux MRC);
- constituer un fond destiné à soutenir financièrement des opérations de mise en valeur des terres ou des ressources forestières du domaine public ou des terres privées;
- créer au profit de l'ensemble de son territoire une [réserve financière](#) pour les dépenses de fonctionnement ou d'immobilisation.

Déclaration de compétences

Une MRC peut déclarer sa compétence à l'égard des municipalités locales dont le territoire est compris dans le sien relativement à tout ou partie d'un domaine sur lequel ces dernières ont compétence.

Une municipalité peut se soustraire à l'exercice de cette compétence de la MRC en adoptant une résolution exprimant son désaccord.

Toutefois, une municipalité locale à l'égard de laquelle la MRC a déclaré, par règlement, sa compétence relativement à tout ou partie du domaine de la **gestion du logement social**, des **matières résiduelles**, de la **voirie locale** ou du **transport collectif de personnes**, ne peut exercer le droit de retrait qu'accorde le troisième alinéa de l'article 188 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Seul le représentant d'une telle municipalité est habilité à participer aux délibérations et au vote du conseil de la MRC quant à l'exercice de la compétence acquise.

En se déclarant compétente sur tout ou partie d'un service municipal, une MRC acquiert tous les pouvoirs d'une municipalité locale dont celui de faire des règlements, à l'exception de celui d'imposer des taxes. Les pouvoirs de la MRC sont alors exclusifs de ceux de cette municipalité quant à l'exercice de la compétence. De plus, la MRC est dans ce cas substituée aux droits et obligations de cette corporation.

Une MRC peut, par résolution, accepter et exercer un pouvoir délégué par le gouvernement. Une municipalité peut toutefois se soustraire à l'exercice de cette compétence de la MRC en adoptant une résolution exprimant son désaccord. Lorsque le gouvernement stipule dans une loi que l'acceptation ne peut se faire que par la MRC et non par toute municipalité, il n'y a pas de possibilité pour une municipalité d'exercer un droit de retrait.

Droit de retrait

De façon générale, toute municipalité peut se soustraire à l'exercice d'une compétence qu'une MRC acquiert ou se fait déléguer en adoptant une résolution exprimant son désaccord.

À compter de la transmission par courrier recommandé de cette résolution à la MRC, la municipalité n'est pas assujettie à la compétence de la MRC quant à ce pouvoir, ne contribue pas au paiement des dépenses futures ni ne participe aux délibérations subséquentes qui y sont relatives. Par ailleurs, toute municipalité peut s'assujettir ultérieurement à la compétence de la MRC.

La MRC peut, par règlement, prévoir les modalités et conditions administratives et financières relatives à l'exercice du droit de retrait prévu au troisième alinéa de l'article 188 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ou à la cessation de cet exercice, notamment pour déterminer les montants qui doivent être versés par la municipalité exerçant ou cessant d'exercer ce droit.

Par ailleurs, la résolution de la MRC annonçant son intention de déclarer sa compétence à l'égard de municipalités locales doit également annoncer les modalités et conditions administratives et financières relatives à l'application des articles 10.1 et 10.2 du Code municipal, notamment celles déterminant les montants qui doivent être versés lorsqu'une municipalité locale devient assujettie à la compétence de la MRC ou cesse de l'être.

La résolution de la MRC peut également prévoir un délai au cours duquel une municipalité locale assujettie à la compétence peut exercer son [droit de retrait](#). Une telle résolution prime sur tout règlement déjà adopté par la MRC en vertu de l'article 10.3 pour déterminer ces modalités et conditions administratives et financières relatives à l'application des articles 10.1 et 10.2.

Ententes intermunicipales

Une MRC peut, par résolution, autoriser, aux fins de leur compétence, la conclusion d'une [entente](#) relative à des biens, à des services ou à des travaux avec toute autre municipalité, quelle que soit la loi qui la régit.

Par exemple une entente intermunicipale peut concerner la gestion d'un service comme l'inspection régionale; l'établissement d'un parc industriel intermunicipal (la régie étant le seul mode possible et la MRC pouvant jouer le rôle de régie); l'établissement de parcs; l'expédition des avis d'évaluation et des comptes de taxes ou la perception des taxes; la perception des taxes sur les mutations immobilières; l'établissement et le maintien d'un fonds de retraite au bénéfice des fonctionnaires et employés de la corporation locale.

Fonctionnement

Le conseil de la MRC siège à l'endroit déterminé pour sa première session par le ministre des Affaires municipales et des Régions conformément à la Loi sur l'organisation territoriale municipale, et ce, jusqu'à ce qu'il ait fixé, par résolution, un autre endroit pour tenir ses sessions.

Les sessions ordinaires ou générales du conseil sont tenues au moins une fois tous les deux mois, aux jours fixés par règlement du conseil, dont une le quatrième mercredi de novembre. Au cours de sa session de novembre, le conseil de la MRC doit, notamment, adopter le budget de celle-ci pour l'exercice financier suivant.

Le budget de la MRC comporte autant de parties qu'il y a de catégories de fonctions exercées par la MRC. L'ensemble des fonctions à l'égard desquelles les représentants des mêmes municipalités locales sont habilités à participer aux délibérations et au vote constitue une catégorie.

Le préfet est le chef du conseil de la MRC et préside ses séances. Il dispose d'un vote prépondérant lorsqu'il y a égalité des voix, sauf lorsqu'il est le maire d'une municipalité dont les représentants ne sont pas habilités à voter sur la question faisant l'objet des délibérations et du vote. Dans le cas où le préfet est élu au suffrage universel, il dispose d'un vote prépondérant au conseil lorsqu'une décision positive ou négative n'a pu être prise à l'égard de la question faisant l'objet des délibérations et du vote.

Le tiers des membres représentant au moins la moitié des voix constitue le quorum du conseil de la MRC.

Le préfet est membre d'office du conseil d'administration de la [conférence régionale des élus](#) instituée pour le territoire concerné.

Pour qu'une décision positive soit prise par le conseil de la MRC, les voix exprimées doivent être majoritairement positives et le total des populations attribuées aux représentants qui ont exprimé des voix positives doit équivaloir à plus de la moitié du total des populations attribuées aux [représentants](#) qui ont voté.

En vertu de l'acte constitutif de la MRC, certaines municipalités jouissent d'un droit de veto au conseil de celle-ci. Un représentant peut également disposer d'un droit de veto si le décret y pourvoit. Ce veto n'est toutefois que suspensif, c'est-à-dire qu'il suspend les délibérations et le vote sur la question pendant un maximum de 90 jours.

En vertu de la Loi sur le traitement des élus municipaux, le conseil d'une MRC peut, par règlement, fixer la rémunération de son préfet et de ses autres membres.

Comités de la MRC

Le conseil de la MRC peut former des comités, composés d'autant de ses membres qu'il juge convenable, avec pouvoir d'examiner et d'étudier une question quelconque. Dans ce cas, les comités rendent compte de leurs travaux par des rapports signés par leur président ou par la majorité de leurs membres. Nul rapport de comité n'a d'effet avant d'avoir été adopté par le conseil lors d'une session régulière.

Dans le cas d'un comité formé par le conseil d'une MRC dont le territoire comprend celui d'une ville centre, un des membres doit être un représentant de la ville centre à moins que celle-ci n'y ait renoncé au préalable.

Le **comité administratif** (CA) est composé du préfet, du préfet suppléant et des membres du conseil. Le conseil de la MRC nomme, par résolution, les membres du CA selon le nombre indiqué au règlement. La majorité de ses membres forme le quorum du comité.

Le **bureau des délégués** est formé des délégués des MRC dont les habitants du territoire ou quelques-uns d'entre eux sont intéressés par un ouvrage ou un objet qui tombe sous la juridiction de ces municipalités.

Le [comité consultatif agricole](#) (CCA) doit être composé à au moins 50 % de producteurs agricoles (excluant les producteurs agricoles siégeant au conseil de la MRC et désignés comme membres du CCA). Il comprend également des élus de la MRC et obligatoirement d'autres membres qui ne sont ni producteurs agricoles ni élus de la MRC.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ., c.A-19.1), articles 5 à 7 (contenu du schéma); 46 et 69 (évaluation de l'opportunité de certains travaux municipaux); 47 (modification du schéma); 54 (révision du schéma); 64 (contrôle intérimaire); 75.1 (commission conjointe d'aménagement); 76 (TNO); 79.1 (plantation et abattage d'arbres); 79.20 (plan de développement); 148.1 (comité consultatif agricole); 188 (participation aux délibérations et retrait) ; 192 à 205.1 (fonctionnement de la MRC); 201 et 202 (prise de décision et formule de limitation des voix); 202 (droit de veto).
- [Code municipal du Québec](#) (LRQ., c.C-27.1), articles 8.1 (aide aux entreprises); 10 (acceptation de compétences, droit de retrait); 14.11 (programme MRN); 82 (comités); 123 (comité administratif); 128 (bureau de délégués); 578 (entente intermunicipale); 678.0.1 (acquisition de compétences); 678.0.2 (modalité et conditions administratives relatives au droit de retrait); 681 (bureau de publicité des droits); 681.1 (équipement à caractère supralocal); 688 (par régional); 688.7 (mise en valeur des terres du domaine public); 688.10 (soutien à un CLD); 712 (chemins, ponts et cours d'eau); 975 (budget); 1022 (vente pour défaut de paiement de taxes); 1094.1 (réserve financière).
- [Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités](#) (LRQ., c.E-2.2).
- [Loi sur la fiscalité municipale](#) (LRQ., c.F-2.1), article 5 (rôle d'évaluation).
- [Loi sur l'organisation territoriale municipale](#) (LRQ., c.O-9), articles 7 à 11 (TNO), 210.24 (composition du conseil, élection et mandat du préfet).
- [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#) (LRQ., c.P-41.1), article 65 (demande d'exclusion).

- [Loi sur la qualité de l'environnement](#) (LRQ., c. Q-2), article 53.7 (plan de gestion des matières résiduelles).
- [Loi sur la sécurité incendie](#) (LQ., 2000, c.20).
- [Loi sur la sécurité civile](#) (LQ., 2001, c.76), article 192 (schéma de sécurité civile).
- [Loi sur la Société d'habitation du Québec](#) (LRQ., c.S-8), articles 56.1 (fonds de développement du logement social); 57 (ORH).
- [Loi sur le traitement des élus municipaux](#) (LRQ., c.T-11.001), articles 2, 19, 25, 27 30.0.3.
- **Loi sur le ministère du Développement économique et régional et de la Recherche** (2003, c.29), articles 89 à 96 (CLD), 97 à 108 (conférences régionales des élus), 123 (ententes de mise en application de certaines politiques) et 127 (droit de retrait).

Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, [*La municipalité régionale de comté, ses compétences et responsabilités*](#), juin 2004.

Sites d'intérêt

- [Les comités et leurs responsabilités de la MRC des Maskoutains](#)
- [Cartes provinciales et réseau municipal](#)
- [Cartes régionales et réseau municipal](#)



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Protection de l'environnement](#) / Gestion des matières résiduelles

Aménagement et gestion du territoire

La gestion des matières résiduelles

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

La municipalité peut établir, modifier et exploiter un service public de gestion des matières résiduelles favorisant leur réduction, leur valorisation et, à défaut, leur élimination. Elle peut, elle-même ou par l'octroi d'un contrat, pourvoir à l'enlèvement et au transport des matières résiduelles, mettre en place un système de collecte sélective, établir et exploiter des centres de tri, de récupération et de conditionnement des matières résiduelles ainsi que des lieux d'enfouissement sanitaire.

Utilité

L'utilisation durable des ressources naturelles repose, en autres, sur une meilleure gestion des ressources que sont les matières résiduelles. La prolifération des matières résiduelles découlant d'une accélération de la consommation exige la mise en place d'un mode de gestion visant une réduction à la source des quantités de matières résiduelles, la valorisation à partir de matières résiduelles des produits utiles et l'utilisation de moyens d'élimination sans danger pour l'environnement

Le [Plan d'action québécois](#), qui depuis le 30 septembre 2000 constitue la politique gouvernementale sur la gestion des matières résiduelles, propose une gestion plus respectueuse de l'environnement tout en contribuant au développement social et économique du Québec.

C'est dans le respect des pouvoirs propres aux municipalités locales que s'élabore, au palier régional, la planification des orientations, des objectifs et des moyens retenus en vue d'atteindre l'objectif de mise en valeur de 65 % du tonnage de matières résiduelles générées sur le territoire.

Les interventions des municipalités dans le domaine de la gestion des matières résiduelles doivent avoir comme objectif de favoriser la mise en œuvre de la politique gouvernementale. Elles demeurent responsables de l'application des moyens retenus dans les plans de gestion de matières résiduelles et de la mise en conformité de leur réglementation avec les dispositions du plan, et ce, dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur de ce plan.

Les municipalités locales peuvent contribuer à la réussite d'une gestion intégrée des matières résiduelles en mettant en place, le plus tôt possible, des mécanismes de consultation de leur population dans le processus d'élaboration du plan de gestion et lors du suivi de sa mise en œuvre.

Une meilleure protection de l'environnement devrait résulter de la mise en place d'une gestion intégrée des matières résiduelles à l'échelle régionale, c'est-à-dire procédant de la réduction de la pollution des eaux souterraines et de surface, du sol et de l'air ainsi que des diverses nuisances associées à l'élimination des matières résiduelles.

Caractéristiques

Les principaux pouvoirs habilitant les municipalités dans ce domaine se trouvent dans la Loi sur la qualité de l'environnement, le Code municipal du Québec et la Loi sur les cités et villes.

Le gouvernement, les MRC, les communautés métropolitaines et les municipalités se partagent les responsabilités et les pouvoirs dans le domaine de la gestion des matières résiduelles.

Le gouvernement possède des pouvoirs réglementaires destinés à régir la récupération, la valorisation et l'élimination des matières résiduelles. En matière d'élimination, il peut prévoir le versement de droits de mise en décharge ou d'élimination en vue de protéger l'environnement et de faciliter l'atteinte des objectifs de la politique gouvernementale. Il peut également, par règlement, exiger qu'un exploitant constitue une fiducie d'utilité sociale visant à couvrir les frais de fermeture d'une installation d'élimination. Le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs peut aussi confier à la Société québécoise de récupération et de recyclage des mandats liés à la planification régionale de la gestion des matières résiduelles. D'autres pouvoirs réglementaires du gouvernement visent à favoriser et à mieux contrôler la réduction et la valorisation des contenants, des emballages ou produits désignés, notamment en responsabilisant davantage les producteurs et les distributeurs. D'ailleurs, les modifications apportées à la Loi sur la qualité de l'environnement permettent désormais aux municipalités d'obtenir des compensations pour les services de récupération et de valorisation qu'elles dispensent.

Pour ce qui est des responsabilités des MRC, des communautés métropolitaines et des municipalités locales, ces dernières peuvent notamment :

- pourvoir elles-mêmes à l'enlèvement dans une partie ou sur la totalité de leur territoire ou le faire faire en gérant les règles et les conditions à respecter par les transporteurs;
- mettre en place un système de collecte sélective;
- acquérir, pour la vente ou la location, des contenants pour la collecte sélective;
- établir et exploiter un centre de tri, de recyclage ou de récupération ou en confier la responsabilité à un tiers;
- établir et exploiter un lieu d'élimination des déchets ou en confier la gestion à un

tiers;

- lancer un système de cueillette périodique des déchets domestiques dangereux;
- pourvoir à l'enlèvement des déchets solides volumineux au moins deux fois par année;
- forcer un propriétaire, un locataire ou un occupant de tout immeuble à enlever les matières malsaines et nuisibles et à en disposer de la manière que le conseil prescrit.

Dans tous les cas, la municipalité pourvoit au paiement des dépenses soit par une taxe, soit par une tarification pouvant être différente pour chaque catégorie d'usages. Pour ce faire, la municipalité doit adopter un règlement décrivant, entre autres, l'objet, les actions et les parties du territoire assujetties.

Une MRC peut déclarer, par règlement, sa compétence relativement à une partie ou à tout le domaine de la gestion des matières résiduelles, sans possibilité de retrait pour les municipalités locales assujetties. Elle a également l'obligation d'élaborer un plan de gestion des matières résiduelles.

Enfin, un permis du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs est nécessaire pour celui qui entrepose, exploite un lieu d'élimination ou offre un service d'élimination des matières dangereuses. Le gouvernement peut également déterminer les activités qui nécessitent la préparation d'un plan de gestion des matières dangereuses par celui qui exerce cette activité. Ces dispositions s'ajoutent aux pouvoirs généraux de contrôle et de surveillance déjà conférés au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

La mise en place des équipements de gestion des déchets

Le Code municipal du Québec et la Loi sur les cités et villes habilitent les municipalités à intervenir dans la gestion des matières résiduelles principalement en régissant ou en opérant les activités de cueillette, de transport, de traitement et d'élimination.

Toute municipalité est habilitée à gérer les équipements de gestion des matières résiduelles ou à en confier l'exploitation à un tiers. Cependant, les exigences, les coûts et les objectifs de rentabilisation inhérents à plusieurs activités de gestion des matières résiduelles, surtout l'élimination, incitent les municipalités à prendre entente entre elles

ou avec la MRC pour aborder globalement la gestion des matières résiduelles ou se doter des équipements nécessaires. Ce genre d'entente, si elle prévoit la création d'une régie intermunicipale, nécessite l'approbation du ministère des Affaires municipales et des Régions. En se regroupant pour se doter d'un site, les municipalités peuvent ainsi réduire leurs coûts de transport et contrôler la durée de vie de leur site, surtout à la suite de l'adoption de mesures de réduction des quantités à éliminer

Les interventions en matière d'élimination sont sujettes à l'obtention d'un certificat d'autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement. Quant aux interventions de valorisation, elles peuvent être soumises à l'obtention d'un certificat d'autorisation dans certaines conditions.

Le Règlement sur les déchets solides actuellement en révision (projet de Règlement sur l'élimination des matières résiduelles) définit les conditions de localisation, d'implantation et d'opération applicables aux différentes techniques de traitement, d'entreposage et d'élimination permises, soit l'enfouissement sanitaire, l'incinération, la récupération, le compostage, la pyrolyse, les dépôts en tranchée de déchets solides et les dépôts de matériaux secs.

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur l'établissement et l'agrandissement de certains lieux d'élimination de déchets, tout nouveau lieu d'enfouissement sanitaire ou dépôt de matériaux secs et toute modification ayant pour effet d'augmenter la capacité des lieux existants sont assujettis à la procédure d'examen et d'évaluation des impacts sur l'environnement. À ce titre, l'étude d'impact doit être conçue comme un outil de planification afin d'examiner la sensibilité d'un territoire à une nouvelle intervention. Elle doit permettre de juger de l'acceptabilité du projet sur le plan environnemental, de cerner les enjeux majeurs qu'ils soient environnementaux (naturels, humains ou sociaux), techniques ou économiques et d'assurer la meilleure intégration du projet dans le milieu récepteur.

Pour assurer une protection accrue de l'environnement, la Loi sur l'établissement et l'agrandissement de certains lieux d'élimination de déchets permet d'exiger des conditions différentes de celles prescrites au Règlement sur les déchets solides. Il peut s'agir des conditions d'établissement, d'exploitation et de fermeture du lieu d'enfouissement sanitaire ou de dépôt de matériaux secs.

Enfin, le Règlement sur les déchets solides prévoit que les municipalités qui exploitent

un lieu d'enfouissement sanitaire ne sont pas tenues d'accepter les déchets provenant de l'extérieur du territoire de leur MRC et ce, tant qu'un plan de gestion des matières résiduelles de la MRC ne sera pas en vigueur. Le règlement prévoit également qu'elles ne peuvent accepter les déchets qui sont générés hors du Québec.

La localisation des équipements de gestion des déchets

La réflexion régionale sur la planification de la gestion des matières résiduelles devrait conduire à l'identification des équipements existants, des besoins en matière de valorisation des matières résiduelles (déchetterie, éco-centre, ressourcerie, centre de recyclage ou de compostage) et d'élimination et, par la suite, à l'identification des espaces susceptibles d'accueillir ces activités.

Un bureau virtuel, mis en place par la Fédération québécoise des municipalités (FQM), fournit l'information et de la formation en ligne pour la réalisation des plans de gestion des matières résiduelles. Cet outil vise à accompagner les élus et les gestionnaires municipaux dans l'élaboration et la mise en œuvre des plans de gestion des matières résiduelles (PGMR).

En complément des normes environnementales et du processus d'évaluation environnementale, les dispositions inscrites dans le schéma d'aménagement et de développement et les règlements municipaux régissant la localisation des sites et les usages permis à proximité peuvent, dans une perspective de développement durable, contribuer à protéger les territoires écologiquement sensibles ou présentant un important potentiel d'exploitation des ressources.

Par exemple, un schéma d'aménagement et de développement doit indiquer la nature et la localisation des infrastructures et des équipements importants, qu'ils soient existants ou projetés. Ces dispositions peuvent servir à atténuer les risques pour la santé et la sécurité publiques ou les nuisances associées à certaines de ces activités en introduisant le principe de réciprocité. Ce principe veut qu'une personne qui désire ériger sur son lot un bâtiment doit respecter à l'égard des infrastructures et des équipements avoisinants toute norme de distance imposée à ceux-ci lors de leur érection. Par conséquent, cette façon de faire peut contribuer à diminuer les réactions de rejets de la population à leur égard (du pas dans ma cour) et à prolonger leur durée de vie.

Enfin, rappelons que l'article 124 de la Loi sur la qualité de l'environnement prévoit que les règlements adoptés en vertu de cette loi (p. ex., Règlement sur les déchets solides) prévalent sur tout règlement municipal portant sur le même objet à moins que le règlement municipal ne soit approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

Références

- [Code municipal du Québec](#), (LRQ, c. C-27.1), articles 546 à 550, 678.0.2.1 à 678.0.2.9 (déclaration de compétence par la MRC).
- [Loi sur les cités et villes](#), (LRQ, c. C-19), articles 413 (10^o à 19^o), 463.
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), LRQ, c. A-19.1, article 5 (8^o).
- [Loi sur la qualité de l'environnement](#), (LRQ, c. Q-2), articles 31, paragraphe e.1, 53.1 à 53.5.1 (dispositions générales), 53.6 à 53.27 (planification régionale), 53.28 à 53.29 (réduction de la production des matières résiduelles), 53.30 et 53.31 (récupération et valorisation des matières résiduelles), 53.31.1 à 53.31.20 (compensation pour les services municipaux), 54 à 70 (élimination des matières résiduelles); 70.1 à 70.19 (matières dangereuses) et ses règlements.
- [Loi sur l'établissement et l'agrandissement de certains lieux d'élimination de déchets](#), (LRQ, c. E-13.1).
- [Règlement sur l'évaluation et l'examen des impacts sur l'environnement](#), (RRQ., c. Q-2), r. 9.
- [Règlement sur les matières dangereuses](#), (RRQ., c. Q-2), r. 15.2.
- [Règlement sur les déchets solides](#), (RRQ., c. Q-2), r. 3.2.
- [Règlement sur les déchets biomédicaux](#), (RRQ., c. Q-2), r. 3.001.
- Projet de règlement sur l'élimination des matières résiduelles, Gazette officielle du Québec, 25 octobre 2000.
- Ministère de l'Environnement, *Plan d'action québécois sur la gestion des matières résiduelles 1998-2008*, 1998

Sites d'intérêt

- [Bureau virtuel des plans de gestion des matières résiduelles](#)

Dernière mise à jour : 15/03/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Plan d'action québécois sur la gestion des matières résiduelles

Le Plan d'action québécois poursuit deux grands objectifs, soit :

- la mise en valeur de 65 % du tonnage de matières résiduelles pouvant être mises en valeur,
- la sécurité des activités d'élimination tant pour les personnes que pour l'environnement.

Le Plan d'action québécois repose sur les principes suivants :

- la valorisation des matières résiduelles (lorsque l'on parle de valorisation, on préconise, dans l'ordre : la réduction à la source, le réemploi, le recyclage et l'élimination);
- la responsabilité élargie des producteurs (la responsabilité élargie des producteurs signifie la prise en compte, par les fabricants et les importateurs de produits, des effets de ces produits sur l'environnement et des coûts afférents à la récupération, à la valorisation et à l'élimination des matières résiduelles générées par ces produits);
- la participation des citoyens et des citoyennes;
- la régionalisation et le partenariat (le principe de la régionalisation implique, à l'échelle de la Communauté métropolitaine de Montréal, de la Communauté métropolitaine de Québec pour la rive nord de son territoire, des MRC et des villes de Lévis, de Gatineau, de Rouyn-Noranda, de Saguenay, de Shawinigan, de Sherbrooke, de Trois-Rivières et de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine, l'élaboration obligatoire d'un plan de gestion des matières résiduelles (PGMR) et l'attribution d'un droit de regard sur la provenance des déchets éliminés sur leur territoire).

Fermer

Centre local de développement

Un CLD doit être un organisme sans but lucratif constitué en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (L.R.Q., chapitre C-38).

Le conseil d'administration d'un CLD comprend des élus municipaux, des personnes issues du milieu des affaires et de l'économie sociale ainsi que, sans droit de vote, le député de l'Assemblée nationale de toute circonscription sur le territoire de laquelle le CLD a compétence. Le conseil comprend également, sans droit de vote, les personnes suivantes :

1. le responsable du CLD;
2. le directeur d'un centre local d'emploi (CLE).

Chaque membre ayant droit de vote n'a droit qu'à une voix.

La MRC confie au CLD les mandats suivants :

1. offrir, le cas échéant en partenariat avec d'autres personnes ou organismes, notamment du secteur privé, l'ensemble des services de première ligne aux entreprises, en organisant, par exemple, leur regroupement ou leur coordination, et assurer leur financement ;
2. élaborer un plan d'action local pour l'économie et l'emploi et veiller à la réalisation de ce plan; pour ce faire, le CLD doit tenir compte, notamment, du plan quinquennal de développement établi par la conférence régionale des élus de son territoire, du schéma métropolitain d'aménagement et de développement, le cas échéant, et du plan des grands enjeux du développement économique adoptés par la communauté métropolitaine de son territoire ;
3. élaborer, en tenant compte des orientations, des stratégies et des objectifs nationaux et régionaux, une stratégie en matière de développement de l'entrepreneuriat, y compris l'entrepreneuriat de l'économie sociale ;
4. agir en tant qu'organisme consultatif auprès du centre local d'emploi (CLE) de son territoire (articles 91 et 90).

La MRC peut également confier à un CLD un mandat découlant de l'exercice de l'une des compétences qui lui sont attribuées par la loi ou d'une entente conclue avec le gouvernement, l'un de ses ministres ou l'un de ses organismes.

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Plan de développement du territoire

Aménagement et gestion du territoire

Le plan de développement du territoire

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

Le plan de développement du territoire permet d'identifier et d'encadrer les actions privilégiées en matière de développement communautaire, économique, social et culturel à l'échelle d'une MRC, d'une communauté métropolitaine ou d'une municipalité.

Utilité

Le développement auquel on fait référence, tout en intégrant le développement économique au sens strict de cette appellation, le déborde amplement. Il s'agit du

développement compris dans son acceptation la plus large, c'est-à-dire le développement qui vise à réunir sur le territoire les conditions propres à une grande création d'emplois, à des retombées économiques locales accrues, à une recherche de l'augmentation du niveau de vie, tout en préservant le cadre de vie et le milieu de vie des communautés.

Le plan de développement du territoire (PDT) :

- fournit les orientations particulières à certains secteurs d'activités (communautaire, économique, social et culturel) et un cadre structurant de développement durable;
- exprime les éléments d'une stratégie commune à l'ensemble de la communauté;
- met l'accent sur les façons d'atteindre la vision stratégique du développement économique, communautaire, environnemental, social et culturel énoncée dans le cadre de l'élaboration des documents de planification de l'aménagement et du développement du territoire: [schéma d'aménagement et de développement](#), [plan d'urbanisme](#), [plan stratégique](#), etc.;
- stimule l'initiative locale nécessaire à la diversification de l'économie de la communauté.

Le plan de développement du territoire est un outil de planification, de gestion, de concertation, de collaboration souple et de regroupement permettant de contribuer à la gestion d'interventions liées aux diverses compétences municipales dans le domaine du développement communautaire, économique, social et culturel.

Il traduit en interventions concrètes les intentions des élus, les principes découlant de l'ensemble des éléments des documents de planification stratégique et permet de relier différents projets à une stratégie d'ensemble, ainsi qu'à des partenaires et à des budgets.

À titre d'exemple, un plan de développement du territoire pourrait porter sur un plan de développement culturel ajusté au territoire identifiant un ou des domaines particuliers et comprenant des objectifs, des moyens et des projets favorisant :

- **L'affirmation de l'identité culturelle**

- pour le patrimoine (p. ex. développer une intégration accrue du patrimoine sous toutes ses formes dans la planification et le développement urbain; développer des services d'expertise aux citoyens en matière d'architecture, d'archéologie et d'ethnologie);
- pour le cadre de vie (p. ex. accroître la sensibilisation des promoteurs privés à l'importance d'une architecture de qualité et à l'intégration des constructions contemporaines au patrimoine; développer un programme municipal d'intégration des arts à l'architecture des édifices, aux sites publics et communautaires);
- pour l'interculturalisme;
- pour le rayonnement national et international (p. ex. développement de circuits culturels mettant en valeur la spécificité municipale et s'adressant à une clientèle touristique tant locale que nationale).
- **La création, la production, la recherche et la mise en marché** des produits culturels (p. ex. aide-conseil et soutien aux projets de création, de production et de recherche issus du milieu, notamment l'utilisation des nouvelles technologies par les bibliothèques; faciliter l'accès des organismes culturels implantés sur le territoire municipal à de nouveaux marchés).
- **La sensibilisation et la participation** (p. ex. projets s'adressant aux jeunes et mettant à contribution des ressources et des équipements municipaux, scolaires et culturels).
- **La promotion** (p. ex. attribution de prix d'excellence en matière d'utilisation et de mise en valeur du patrimoine, d'animation culturelle, de programmation artistique, etc.).
- **La diffusion** (p. ex. contribution à la vitalité des organismes artistiques et culturels ainsi qu'au développement culturel communautaire; mise en réseau informatique des différentes institutions comme les bibliothèques publiques en vue de leur intégration à l'autoroute de l'information).

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 79.20 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et dans les chartes de certaines villes.

Le plan relatif au développement du territoire s'inscrit dans un processus engageant et

bien défini, dirigé par les élus municipaux. Il porte avant tout sur l'aménagement du territoire et ses trois volets : cadre de vie, milieu de vie et niveau de vie.

Bien que la loi ne prévoie pas ce que doit contenir un plan de développement du territoire, on peut penser qu'il devrait prévoir un état de la situation (diagnostic), des objectifs, des actions concrètes à court, moyen, long terme ainsi qu'une méthode de suivi et d'évaluation.

Plan relatif au développement à l'échelle d'une MRC

Le conseil d'une MRC, dont aucune partie du territoire est comprise dans celui de la Communauté métropolitaine de Montréal, peut, par règlement, établir un plan relatif au développement du territoire de la MRC, plan qui peut notamment faire état des obligations auxquelles sont soumises les municipalités en vue de sa mise en œuvre. Cela vaut bien entendu pour les domaines où celle-ci a des pouvoirs. En réalité, la MRC peut mentionner des obligations aux municipalités uniquement en fonction des pouvoirs qui lui sont attribués.

Le plan de développement du territoire doit tenir compte :

1. des objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC, c'est-à-dire non seulement des intentions qui y sont prévues explicitement, mais encore des principes découlant de l'ensemble de ses composantes; il doit y avoir un lien explicite, une compatibilité entre le PDT et le schéma;
2. du plan d'action local pour l'économie et l'emploi élaboré par le [centre local de développement](#) (CLD) qui dessert le territoire de la MRC, en tenant compte notamment du plan quinquennal de développement établi par la conférence régionale des élus de son territoire;
3. du plan quinquennal de développement établi par la [conférence régionale des élus](#) instituée pour la région administrative dans laquelle est compris le territoire de la MRC;
4. de toute entente conclue en vertu de l'article 98 de la Loi sur le ministère du Développement économique et régional et de la Recherche par la conférence

régionale des élus;

5. de toute entente conclue par le comité régional institué, en vertu du décret no 1295-2002 du 6 novembre 2002, dans la région administrative dans laquelle est compris le territoire de la municipalité régionale de comté.

La MRC doit tenir une consultation publique par l'intermédiaire d'une commission constituée, créée par le conseil, formée des membres qu'il désigne et présidée par le préfet.

À l'échelle d'une MRC, le plan de développement du territoire pourrait donc contenir diverses politiques régionales relatives à ses compétences (p. ex. logement social, culture, mise en valeur de la forêt privée, matières résiduelles).

Bien que les MRC et les municipalités n'agissent pas comme régulateurs économiques, elles sont toutefois justifiées de définir une politique du développement des commerces et des services sur leur territoire compte tenu du rôle actif qu'elles peuvent jouer comme acteurs du développement, gestionnaires de l'urbanisation et fournisseurs de services à des coûts équitables pour la collectivité. Le plan de développement du territoire pourrait définir une telle politique tout en prenant ces rôles en considération.

Un plan de développement du territoire qui viserait à reconnaître, encourager et valoriser les familles pourrait fixer des priorités d'action pour les municipalités, à savoir :

- soutenir les organismes œuvrant auprès des familles;
- établir des liens entre la famille et les services municipaux (incluant leur tarification);
- fournir un cadre de référence à toute intervention ayant un impact sur la vie des familles.

Cette façon de faire permettrait d'éviter la reproduction de politiques plus ou moins similaires dans les différentes municipalités.

Plan de développement à l'échelle de la ville

De façon générale, les chartes de certaines grandes villes prévoient l'obligation d'élaborer un plan relatif au développement de leur territoire.

Ce plan inclut, entre autres, les objectifs poursuivis par la ville en matière de développement communautaire, économique, social et culturel ainsi que les règles relatives au soutien financier qu'un conseil d'arrondissement (selon le cas) peut accorder à un organisme qui exerce ses activités dans l'arrondissement et qui a pour mission le développement de ces objectifs. En effet, malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales, le conseil d'arrondissement peut, conformément aux règles qui ont été établies dans le plan de développement élaboré par la ville, soutenir financièrement un tel organisme.

En vertu de sa charte, la Ville de Montréal doit élaborer un plan de développement du territoire qui prévoit notamment les objectifs poursuivis par la ville en matière d'environnement, de transport et de développement communautaire, culturel, économique et social. Ce plan peut également prévoir les objectifs poursuivis par la ville dans toute autre matière liée à l'exercice d'une compétence municipale. Dans le cas où, pour la mise en œuvre du plan de développement de la Ville de Montréal, le conseil d'arrondissement acquiert, aliène ou loue un immeuble, il doit le faire en conformité avec les objectifs prévus dans ce plan. Le conseil de la ville exerce les compétences en matière de promotion et de développement économique. Par ailleurs, tout conseil d'arrondissement de la Ville de Montréal peut soutenir financièrement un organisme qui exerce ses activités dans l'arrondissement et qui a pour mission le développement économique local, communautaire, culturel ou social.

À l'échelle de la ville, la recherche d'une plus grande qualité de vie urbaine peut amener les autorités responsables à revitaliser certains quartiers identifiés comme zones prioritaires de réaménagement en prévoyant, notamment dans un plan de développement du territoire, la mise en place de divers programmes de rénovation et d'accession à la propriété afin d'encourager les familles à venir s'y établir.

Par exemple, afin de maximiser les bénéfices résultant des activités de développement communautaire conformes aux objectifs prioritaires que la communauté se fixe dans son plan d'urbanisme ou son plan stratégique, la municipalité peut, à même le plan de

développement du territoire, établir des politiques et priorités, en mettant l'accent sur un domaine en particulier (p. ex. la municipalité peut favoriser le développement des activités sportives reliées à la jeunesse).

Afin d'améliorer la qualité de vie des citoyens, le plan de développement du territoire pourrait également prévoir une politique d'accessibilité universelle des services en tenant compte de la différenciation des clientèles à desservir et des besoins à satisfaire (p. ex. mise sur pied d'un service taxi-bus).

Bien que la loi n'en fasse pas mention, il va de soi que tout plan de développement devrait être compatible avec les orientations d'aménagement du plan d'urbanisme.

Plan des grands enjeux du développement économique d'une communauté métropolitaine

De même, au plus tard un an après l'adoption du projet de l'énoncé de sa vision stratégique du développement économique, social et environnemental visant à faciliter l'exercice cohérent de ses compétences, la communauté doit adopter un plan des grands enjeux du développement économique pour son territoire.

La communauté doit tenir une consultation publique par l'intermédiaire de son conseil ou d'une commission constituée à cet effet.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ, c. A-19.1), articles 8 (objectifs), 79.1 à 79.10 (adaptation des modalités de consultation pour un PDT), 79.20 (plan de développement).
- **Loi sur le ministère du Développement économique et régional et de la Recherche** (2003, chapitre 29), articles 90 (mesures favorisant le développement local et le soutien à l'emploi et plan local d'action), 91 (CLD), 97 (conférences régionales des élus), 98 (entente entre le gouvernement et la conférence régionale des élus), 99 (mandat de la conférence des élus et plan quinquennal de

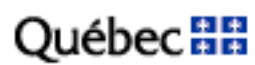
développement).

- [Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal](#) (LRQ., c. C-37.0.1), articles 132 à 136 (consultation publique), 150 (plan des grands enjeux du développement économique).
- [Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec](#) (LRQ., c. C-37.0.2) articles 124 à 128 (consultation publique), 143 (plan des grands enjeux du développement économique).
- [Charte de la Ville de Gatineau](#) (LRQ., c.C-11.1) article 43.
- [Charte de la Ville de Lévis](#) (LRQ., c.C-11.2) article 73.
- [Charte de la Ville de Longueuil](#) (LRQ., c.C-11.3) article 60.
- [Charte de la Ville de Montréal](#) (LRQ., c.C-11.4) articles 91, 91.1, 130.1, et 137.
- [Charte de la Ville de Québec](#) (LRQ., c.C-11.5) articles 75 et 120.
- **Décret de Rouyn-Noranda** (1478-2001), article 14; **Saguenay** (841-2001), article 52; **Shawinigan** (1012-2001) article 21; **Sherbrooke** (850-2001), article 49; **Trois-Rivières** (851-2001), article 26; **Val-d'Or** (1201-200), article 14; **Îles-de-la-Madeleine** (1043-2001).
- [Loi sur les compagnies](#) (L.R.Q., chapitre C-38), partie III.
- **Ministère de la Culture et des Communications**, *L'entente de développement culturel*.

Sites d'intérêt

- [Coffret rural du ministère du Développement économique et régional et de la Recherche](#)
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Planification stratégique

Aménagement et gestion du territoire

La planification stratégique

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)
- [Sites d'intérêt](#)

La planification stratégique est un processus de gestion visant à assurer, d'une manière continue, une concordance entre une organisation et les circonstances internes et externes qui lui sont favorables. Elle s'accomplit en adaptant la mission, en définissant des objectifs, en développant des stratégies et en élaborant un plan global qui indique comment les ressources seront utilisées pour répondre aux besoins des intéressés et aux exigences de l'environnement.

Utilité

En planification de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, l'approche stratégique incite les élus d'une communauté métropolitaine, d'une MRC ou d'une municipalité à porter leurs efforts vers les orientations, les objectifs, les grands enjeux et un plan d'action pour la collectivité tout en gardant à vue les finalités de cette dernière. Après avoir dégagé une vision d'aménagement et de développement durable partagée avec la population et avoir identifié les principales cibles visées, ils peuvent définir les options stratégiques et les grandes lignes du plan d'attaque permettant d'atteindre ces cibles.

Dans des conditions favorables, l'approche stratégique permet aux élus de jouer leur rôle de chefs de file de la collectivité et de conduire cette dernière vers ce qui peut être considéré comme un mieux être collectif. Ainsi, dans le but de rendre leur collectivité plus attrayante, les décideurs pourront définir avec la population [un milieu et un cadre de vie](#) qui la distingue des collectivités voisines. Pour atteindre leur but, ils pourront choisir d'intervenir sur les espaces verts, le centre-ville, la qualité et la quantité de services publics, etc.

Les moyens identifiés pour atteindre le ou les buts visés seront d'autant plus efficaces qu'ils s'appuieront sur les forces de la collectivité et sur les occasions qui s'offrent à elle et que l'approche stratégique aura permis de distinguer.

Ces forces peuvent résider dans les caractéristiques du milieu naturel, dans celles du milieu bâti, dans l'attrait des activités humaines pratiquées dans la région, dans la capacité d'innovation et d'organisation de la population locale, etc. Les occasions peuvent prendre la forme d'un programme d'aide gouvernemental, d'un projet moteur implanté dans les environs, d'un nouveau produit ou d'un nouveau marché, d'un forum où l'on peut promouvoir une idée, etc.

L'approche de planification stratégique peut aider les élus à identifier les éléments-clés d'une situation et à relever avec succès le défi que certaines situations posent à leur collectivité. En aménagement et en urbanisme, cette approche peut s'avérer particulièrement utile en permettant d'identifier les interventions ayant le plus d'impact sur le territoire ainsi que sur le développement économique et social de la collectivité.

La force de l'imagination et la volonté de se prendre en main peuvent aider certaines communautés à transformer un malheur en succès au moyen d'une action stratégique. Ainsi, une fermeture d'usine, l'annonce d'une fermeture d'école, l'effondrement d'un

marché mondial ou l'épuisement d'une ressource naturelle locale provoquent un état de choc qui oblige certaines collectivités à innover pour ne pas sombrer : incubateur industriel, utilisation polyvalente et partage des coûts de maintien d'une école, efforts de diversification et de promotion économique, accueil de touristes dans les familles rurales tourisme saisonnier, etc.

Caractéristiques

La planification stratégique est un [exercice volontaire](#) et n'est encadré par aucune loi.

La planification stratégique se distingue notamment des autres processus par son approche. Ainsi, un examen des tendances du développement récent de la collectivité permet de repérer les éléments qui la différencient des autres et la situent par rapport à ses voisines ou à celles ayant à peu près la même taille. En réalité, l'exercice stratégique devrait permettre à la municipalité d'orienter l'amélioration de son milieu de vie vers le mieux être tout en s'inspirant de ce qui se fait ailleurs.

Pour mettre les chances de leur côté, les élus peuvent établir un diagnostic des conditions internes (forces et faiblesses de la collectivité) et externes (occasions et contraintes extérieures) pouvant influencer la progression de la collectivité dans la direction choisie.

C'est lors de cette étape que devrait être exposé le diagnostic établi en raison des données démographiques, économiques, environnementales et sociales. Dans une démarche de développement durable, c'est le moment de préciser les besoins des populations d'aujourd'hui et de demain : besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services, etc.

Le conseil municipal peut ensuite dégager une vision d'avenir de la collectivité, en répondant aux questions fondamentales relatives à sa mission et à ses orientations à moyen et long termes. L'élaboration d'une [vision](#) ou d'une mission municipale constitue généralement le point de départ d'un plan stratégique.

Après avoir dégagé une vision d'aménagement et de développement durable partagée avec la population et identifié les principales cibles visées, ils peuvent définir les options stratégiques et les grandes lignes du plan d'attaque permettant d'atteindre ces cibles. Le plan stratégique contient les cibles prioritaires visées en quantifiant, si possible, les résultats à atteindre.

Veut-on :

- assurer des emplois aux jeunes dans la municipalité?
- attirer de nouveaux résidents?
- améliorer les services à la population actuelle (qualité de l'eau, entretien des routes, loisirs, etc.)?
- accueillir des commerces et des services inexistants?
- accueillir plus de touristes?
- créer des débouchés sur place pour les produits agricoles ou forestiers locaux?
- revivifier le secteur central déjà urbanisé?
- renforcer le nombre de logements à prix abordables?
- embellir l'entrée du village ou les abords du cours d'eau, etc.?

Le plan stratégique débouche sur un plan d'action précisant comment on entend atteindre ces résultats : les projets prioritaires et leurs étapes de réalisation, les partenaires et leurs rôles, les moyens d'harmonisation des actions, les échéances, la localisation des projets, les coûts et leur partage.

On peut prévoir que, en subissant l'épreuve du terrain, la stratégie élaborée demandera certains ajustements. Un suivi des résultats obtenus par rapport aux buts visés permettra aux décideurs de juger périodiquement de l'à-propos de modifier certains éléments de la stratégie.

En somme, la planification stratégique constitue un processus continu permettant aux élus d'orienter leur collectivité vers des cibles convenues avec la population tout en tenant compte de l'évolution des éléments internes de l'organisation et de son environnement externe :

- Où est-on aujourd'hui? Soit l'inventaire, la situation existante, les problématiques.
- Où allons-nous? Soit les tendances et les enjeux.

- Où voulons-nous aller? Soit la vision et les objectifs.
- Comment allons-nous y arriver? Soit les actions stratégiques.

Habituellement le processus de planification comprend :

- une participation de tous les intervenants (public et privés) et des citoyens;
- une démarche qui peut être qualifiée de continue, dynamique et interactive;
- une approche intégrée de tous les secteurs d'activités de la ville (ou de la région, dans certains cas) qui n'impose aucune restriction quant aux thèmes de discussion abordés.

Enfin, le plan stratégique étant un document qui intègre et qui harmonise les problématiques et les solutions de toute nature, les actions stratégiques qui découlent de l'analyse sont, pour en assurer la réalisation, généralement réparties dans les documents légaux les plus pertinents (plan d'urbanisme).

Le [plan d'action](#) qui doit accompagner le schéma d'aménagement et de développement peut constituer l'aboutissement naturel d'un exercice de planification stratégique et favoriser l'arrimage entre cette approche et l'aménagement du territoire. Il en est ainsi pour les [plans relatifs au développement du territoire](#)

Références

- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *La planification stratégique et l'aménagement du territoire*, les Publications du Québec, mai 1993.
- Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal, (L.R.Q., c. C-37.01), articles 127, 1e et 145.
- [Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec](#), (L.R.Q., c. C-37.02) articles 119, 1e et 137.
- [Charte de la Ville de Québec](#), (LRQ., c. C-11.5), annexe C article 36.
- Roche Deluc, *Exemples de plans stratégiques de municipalités dans le monde*, fiches techniques réalisées à la demande de la ville de Gatineau, août 2002.

Sites d'intérêt

- [Processus de planification stratégique](#) de la Ville de Lévis.
 - [Un nouveau plan pour une nouvelle ville... Gatineau](#), plan stratégique de la Ville de Gatineau.
 - [Vision 2015 – Saint-Jean-sur-Richelieu](#)
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Cadre de gestion de l'administration municipale de la Ville de Québec

En vertu de sa charte, le conseil de la Ville de Québec doit, au plus tard le 31 décembre 2003, adopter par règlement un cadre de gestion de l'administration municipale.

Ce règlement doit notamment énoncer les objectifs de la ville relatifs au niveau et à la qualité des services offerts aux citoyens et contenir un plan stratégique indiquant la mission, les orientations stratégiques, les résultats à atteindre au terme de la période couverte par le plan et la fréquence de sa révision. De par sa charte, la Ville de Québec est la seule municipalité à avoir cette obligation.

Le plan stratégique de la ville doit également faire état des orientations qu'elle entend poursuivre et des objectifs qu'elle entend réaliser par l'intermédiaire de ses organismes mandataires ou agents ou des organismes dont elle nomme au moins 50 % des dirigeants ou pour lesquels la ville contribue au moins 50 % du budget de fonctionnement.

Fermer

Élaboration d'une vision stratégique

La vision exprime l'avenir souhaité et peut comprendre un certain nombre de thèmes dont :

- la gestion rationnelle des ressources dans un contexte de développement durable;
- la protection de l'environnement et la mise en valeur des espaces naturels;
- la prospérité économique des activités locales, presque toujours tempérée par le contexte du respect de l'environnement;
- la qualité de vie des citoyens.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Acteurs et processus](#) / Conférence régionale des élus

Aménagement et gestion du territoire

La conférence régionale des élus

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Composition](#)
- [Compétences et responsabilités](#)
- [Fonctionnement](#)
- [Références](#)

La conférence régionale des élus constitue, pour le territoire qu'elle représente, l'interlocuteur privilégié du gouvernement en matière de développement régional.

Composition

Une conférence régionale des élus (CRE) est une personne morale.

Le conseil d'administration d'une CRE est composé des membres suivants, œuvrant sur son territoire :

1. les préfets des MRC;
2. les maires des municipalités locales de 5 000 habitants et plus;
3. les maires des municipalités locales énumérées à l'annexe de la Loi sur le ministère du Développement économique et régional et de la Recherche (LMDERR).

Lorsque le préfet d'une MRC est également maire d'une municipalité locale qui a droit à un représentant, le conseil de la MRC désigne, parmi ses membres, un membre supplémentaire au conseil d'administration de la conférence. Il en va de même lorsqu'une MRC ne comporte pas une de ces municipalités locales dans son territoire.

Lorsqu'une CRE comprend sur son territoire au moins une communauté autochtone représentée par un conseil de bande, le conseil d'administration de la conférence inclut alors un représentant pour la nation autochtone à laquelle appartient cette communauté.

À la demande d'une CRE, le gouvernement peut, par décret, permettre la désignation au conseil d'administration de cette dernière d'un ou de plusieurs représentants additionnels d'une municipalité locale, représentants choisis par et parmi les membres du conseil de celle-ci.

À la demande d'une CRE, le gouvernement peut, par décret, modifier l'annexe de la loi, notamment pour y ajouter une ou plusieurs municipalités locales en milieu rural.

Enfin, la loi prévoit des [particularités concernant la composition du conseil d'administration](#) pour les régions administratives de la Capitale-Nationale, de la Côte-Nord, de Laval, du Nord-du-Québec, le territoire de la Ville de Longueuil et de la région administrative de Montréal ainsi que pour les villes de Gatineau, de La Tuque, de Lévis, de Mirabel, de Rouyn-Noranda, de Saguenay, de Shawinigan, de Sherbrooke et de Trois-Rivières.

Une CRE nomme à son conseil d'administration des membres additionnels dont le nombre ne peut excéder le tiers de l'ensemble de ses membres, autres que ceux prévus au huitième alinéa de l'article 100 (membres d'une communauté autochtone). Ces membres additionnels sont choisis après consultation des organismes que la conférence considère représentatifs des divers milieux présents dans la collectivité à desservir, notamment ceux issus des milieux de l'économie, de l'éducation, de la culture et de la science. La conférence détermine la durée de leur mandat.

Chacune des CRE pour la région administrative de Laval, le territoire de la Ville de Longueuil et la région administrative de Montréal peut, au lieu de nommer des membres additionnels conformément au paragraphe précédent, instituer, avec les groupes socio-économiques de son territoire, un mécanisme de concertation établi sur une base sectorielle, thématique ou territoriale. L'entente entre la CRE et le ministre du Développement économique et régional et de la Recherche (prévue à l'article 98 de la LMDERR) précise les modalités d'application de ce mécanisme de concertation.

Dans le cas de la création d'un comité exécutif, les membres qui le composent doivent être choisis par et parmi les membres du conseil d'administration d'une CRE et ceux qui ont été nommés en vertu de l'article 101 ne peuvent représenter plus du tiers des membres de ce comité.

Le député de l'Assemblée nationale de toute circonscription sur le territoire de laquelle la CRE a compétence a le droit de participer, sans droit de vote, aux délibérations du conseil d'administration de la conférence.

Une CRE est instituée pour chaque région administrative du Québec. Toutefois, pour la région administrative de la Montérégie, trois CRE sont instituées : une pour le territoire de la Ville de Longueuil, une autre pour les territoires des municipalités régionales de comté de Beauharnois-Salaberry, du Haut-Saint-Laurent, des Jardins-de-Napierville, de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges et, finalement, une dernière pour les territoires des municipalités régionales de comté d'Acton, de Brome-Missisquoi, de La Haute-Yamaska, de La Vallée-du-Richelieu, de Lajemmerais, du Bas-Richelieu, du Haut-Richelieu, des Maskoutains et de Rouville. Pour la région administrative du Nord-du-Québec, une CRE est instituée pour le territoire de la Municipalité de Baie-James et celui des villes de Chapais, de Chibougamau, de Lebel-sur-Quévillon et de Matagami alors que l'Administration régionale Kativik et l'Administration régionale crie agissent à

titre de CRE pour leur communauté respective.

Compétences et responsabilités

Le ministre du Développement économique et régional et de la Recherche conclut avec la CRE une entente déterminant les conditions que celle-ci s'engage à respecter ainsi que le rôle et les responsabilités de chacune des parties.

Chaque CRE a pour principal mandat :

- d'évaluer les organismes de planification et de développement oeuvrant aux paliers local et régional, organismes dont le financement provient en tout ou en partie du gouvernement;
- de favoriser la concertation des partenaires dans la région;
- de donner, s'il y a lieu, des avis au ministre sur le développement de la région.

La CRE établit un plan quinquennal de développement définissant, dans une perspective de développement durable, les objectifs généraux et particuliers de développement de la région. Le processus tient compte de la participation des jeunes à la vie démocratique de la région et, selon les principes de l'égalité et de la parité, de celle des femmes.

Le plan quinquennal de développement doit aussi tenir compte des stratégies et des objectifs régionaux en matière de main-d'œuvre et d'emploi déterminés par le conseil régional des partenaires du marché du travail de son territoire. Il doit également, le cas échéant, prendre en considération le schéma métropolitain d'aménagement et de développement ainsi que le plan des grands enjeux du développement économique adoptés par la communauté métropolitaine de son territoire.

La CRE peut aussi conclure, avec les ministères ou organismes du gouvernement et, s'il y a lieu, avec d'autres partenaires, des ententes spécifiques pour l'exercice des pouvoirs et des responsabilités découlant de l'entente conclue avec le ministre du Développement économique et régional et de la Recherche en vertu de l'article 98 de la LMDERR.

Toute entente spécifique conclue avec une municipalité ou un mandataire de celle-ci peut déroger à la Loi sur l'interdiction de subventions municipales.

La CRE exécute tout autre mandat que lui confie le ministre.

Fonctionnement

Les assemblées du conseil d'administration d'une CRE sont publiques.

La CRE administre les sommes qui lui sont confiées par le gouvernement dans le cadre d'une entente conclue pour l'exécution de tout projet de développement régional relevant de la compétence du ministre signataire de l'entente.

Elle doit annuellement, à la date et selon les modalités que le ministre détermine, lui transmettre un rapport de ses activités ainsi que ses états financiers pour l'exercice précédent. Le rapport contient tout autre renseignement que le ministre peut requérir. Les états financiers sont accompagnés du rapport du vérificateur.

Le ministre du Développement économique et régional et de la Recherche dépose le rapport d'activités d'une CRE à l'Assemblée Nationale dans les 30 jours suivant sa réception ou, si elle ne siège pas, dans les 30 jours suivant la reprise de ses travaux.

Les communautés métropolitaines de Montréal et de Québec établissent avec les CRE opérant sur leur territoire un processus d'harmonisation de l'exercice de leurs pouvoirs et de leurs responsabilités. Celui-ci est agréé conjointement par le ministre du Développement économique et régional et de la Recherche et par le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir.

Les administrations régionales Kativik et crie, agissant à titre de CRE, ainsi que la conférence régionale des élus instituée pour le territoire de la Municipalité de Baie-James et ceux des villes de Chapais, de Chibougamau, de Lebel-sur-Quévillon et de

Matagami établissent un processus d'harmonisation de l'exercice de leurs pouvoirs et de leurs responsabilités.

Références

- [Loi sur le ministère du Développement économique et régional et de la Recherche](#) (2003, chapitre 29), articles 97 à 108.
 - [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#) (L.Q., 2004 c. 20), articles 217 et 218
 - [Cartes : Réseau municipal et conseils régionaux des élus \(CRE\)](#) (Format pdf, 1675 Ko)
-

Dernière mise à jour : 13/01/2005



© [Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Particularités concernant la composition du conseil d'administration de la conférence régionale des élus (CRE)

Dans le cas de la région administrative de la Capitale-Nationale, la CRE est composée, outre les personnes prévues dans une conférence ordinaire, des présidents d'arrondissement et de deux membres du comité exécutif de la Ville de Québec désignés par celui-ci.

Pour la région administrative de la Côte-Nord, la CRE est composée, en plus des personnes prévues pour une conférence ordinaire, de deux maires désignés par et parmi ceux des municipalités locales situées dans cette région administrative et dont le territoire n'est pas compris dans celui d'une MRC. Pour cette désignation, l'administrateur de la Municipalité de Côte-Nord-du-Golfe-du-Saint-Laurent jouit des mêmes prérogatives qu'un maire. La désignation de ces maires se fait lors d'une réunion convoquée et tenue par le secrétaire-trésorier de la municipalité ayant la population la plus élevée parmi ces municipalités locales à l'exception de la Municipalité de Côte-Nord-du-Golfe-du-Saint-Laurent. Cette réunion peut se tenir selon les modalités prévues à l'article 164.1 du Code municipal compte tenu des adaptations nécessaires. Au début de la réunion, les maires peuvent établir la procédure à suivre en cas d'égalité des voix. Le secrétaire-trésorier dresse le procès-verbal de la réunion.

Les villes de Gatineau, La Tuque, Lévis, Mirabel, Rouyn-Noranda, Saguenay, Shawinigan, Sherbrooke et Trois-Rivières désignent, parmi les membres de leur conseil, un membre supplémentaire au conseil d'administration de la CRE opérant sur leur territoire.

Le conseil d'administration de la CRE de la région administrative de Laval, du territoire de la Ville de Longueuil et de la région administrative de Montréal est composé de tous les membres du conseil municipal des villes de Laval, de Longueuil et de Montréal, respectivement.

Le conseil d'administration de la CRE de la région administrative du Nord-du-Québec est composé des membres du conseil de la Municipalité de Baie-James mentionnés à l'article 36 de la Loi sur le développement et l'organisation municipale de la région de la Baie-James.

Fermer

Droit de retrait

En vertu de l'article 188 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), aucun droit de retrait ne peut être exercé à l'égard des délibérations portant sur :

- l'exercice des pouvoirs prévus dans la LAU;
- l'adoption du budget de la MRC;
- toute matière relative à l'administration générale de la MRC.

Par ailleurs, une municipalité locale à l'égard de laquelle la MRC a déclaré sa compétence relativement à tout ou partie du domaine de la gestion du logement social, des matières résiduelles, de la voirie locale ou du transport collectif des personnes ne peut exercer le droit de retrait qu'accorde le troisième alinéa de l'article 188 de la LAU.

De plus, une municipalité ne peut exercer son droit de retrait des délibérations portant sur l'exercice des fonctions reliées :

- aux cours d'eau régionaux dans une MRC dont aucune partie du territoire n'est comprise dans celui de la Communauté métropolitaine de Montréal;
- à un parc régional lorsque le règlement déterminant son emplacement mentionne que la municipalité locale ne peut exercer, à l'égard de l'exercice de cette fonction, le droit de retrait;
- à la désignation par la MRC d'un équipement comme ayant un caractère supralocal au sens de l'article 24.5 de la Loi sur la Commission municipale et à l'établissement des règles applicables à sa gestion, au financement des dépenses qui y sont liées et au partage des revenus qu'il produit;
- à la vente des immeubles pour défaut de paiement de taxes;
- à une entente entre la MRC et le ministre du Développement économique et régional et de la Recherche nécessaire à la mise en application de toute politique du gouvernement en matière de développement local et régional sur le territoire de cette municipalité;
- au soutien financier par la MRC d'un organisme sans but lucratif ayant pour objectif la promotion et le développement de l'économie sur son territoire (CLD) et ayant été agréé

par le ministre;

- au don ou au prêt par la MRC de l'argent à un fonds d'investissement destiné à soutenir financièrement des entreprises en phase de démarrage ou de développement et qui sont situées sur son territoire.

Il en va de même lorsque le gouvernement stipule dans une loi que l'acceptation par la MRC de la délégation d'un pouvoir du gouvernement ne peut se faire que par la MRC et non par une municipalité. Dans ce cas, cette dernière ne peut exercer son droit de retrait.

Seule une municipalité régie par la Loi sur les cités et villes et dont le territoire ne comprend aucun cours d'eau régional ni n'est borné par un tel cours d'eau peut exercer, à l'égard des fonctions de la MRC relatives aux cours d'eau régionaux, le droit de retrait prévu au troisième alinéa de l'article 188 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Toutefois, dans une MRC dont aucune partie du territoire n'est comprise dans celui de la CMM, aucune municipalité locale ne peut exercer le droit de retrait à l'égard de ces fonctions.

Fermer

Prise de décision et voix attribuées aux représentants de la MRC

Dans le cas où le préfet est élu au suffrage universel, la décision n'est négative que si les voix exprimées sont majoritairement négatives et que le total des populations attribuées aux représentants qui ont exprimé des voix négatives équivaut à plus de la moitié du total des populations attribuées aux représentants qui ont voté.

On attribue au représentant unique d'une municipalité la population entière de celle-ci et à chaque représentant d'une même municipalité, en proportions égales, une partie de la population de celle-ci.

Ces règles s'appliquent sous réserve du vote prépondérant accordé au préfet.

Formule de limitation des voix associée à la règle de prise de décision dans les MRC

Sous réserve de ce qui suit, le représentant d'une municipalité dispose, au conseil de la MRC, du nombre de voix déterminé dans le décret de constitution de la MRC (LAU article 202).

De façon à éviter qu'une seule municipalité locale puisse exercer un contrôle sur les décisions de sa MRC, une formule de limitation des voix a été introduite dans la règle de prise de décision. La formule entre en jeu lorsque les deux conditions suivantes sont réunies : 1) la population d'une municipalité représente au moins la moitié de celle de sa MRC; 2) le représentant de cette municipalité, selon le décret de constitution de la MRC, détient au moins la moitié des voix du conseil pris dans son entier.

Dans ce cas, le représentant dispose plutôt d'un nombre de voix variable qui est fonction des voix exprimées par les autres représentants à l'égard de la proposition soumise au vote. Pour obtenir ce nombre, il faut multiplier le nombre de voix exprimées par les autres représentants à l'égard de la proposition par le pourcentage que représente la population de la municipalité majoritaire par rapport à celle de la MRC (LAU article 202). La formule peut être illustrée comme suit :

« Nombre de voix exprimées par les représentants des autres municipalités à l'égard de la proposition »

MULTIPLIÉ PAR

« La population de la municipalité majoritaire **divisée par** la population de la MRC »

=

« Nombre de voix du représentant de la municipalité majoritaire »

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Acteurs et processus](#) / Commission conjointe d'aménagement

Aménagement et gestion du territoire

La commission conjointe d'aménagement

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Une commission conjointe d'aménagement a pour principales fonctions de donner son avis aux MRC et de leur faire des recommandations afin que leurs schémas d'aménagement et de développement se complètent tout en reflétant une vision globale, commune et harmonieuse de l'aménagement et de l'urbanisme des deux territoires sur lesquels ils s'appliquent.

Utilité

- d'étudier, de sa propre initiative ou à la demande du conseil d'une MRC sur le

territoire desquelles elle a compétence, toute question relative à l'aménagement et à l'urbanisme particulière à l'ensemble de ces territoires;

- de donner, à la lumière, le cas échéant, du document déterminant les grandes orientations ainsi que le principaux axes d'intervention devant guider, en matière d'aménagement et d'urbanisme, les MRC sur le territoire desquelles elle a compétence, son avis aux MRC et de leur faire des recommandations afin que leurs schémas se complètent en reflétant une vision globale, commune et harmonieuse de l'aménagement et de l'urbanisme des deux territoires sur lesquels ils s'appliquent.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 75.1 à 75.12 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Constitution

C'est le gouvernement qui peut par décret, suite à une demande d'une MRC, constituer une commission conjointe d'aménagement ayant compétence sur l'ensemble du territoire de deux MRC. Des dispositions spécifiques sont prévues pour la création des [commissions conjointes d'aménagement de l'Outaouais et de la Ville de Saguenay](#).

Le gouvernement peut aussi, plutôt que de créer une commission distincte, donner à une commission conjointe d'aménagement constituée en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme les fonctions qu'il estime utile de lui confier en vue de coordonner la gestion des matières résiduelles sur le territoire sur lequel la commission a compétence. Le décret de constitution détermine le nombre de membres de la commission, qui ne doit pas être inférieur à quatre ni être supérieur à huit.

Une commission conjointe d'aménagement se compose d'un nombre égal de membres du conseil de chaque MRC sur le territoire desquelles elle a compétence. Le préfet de

chacune des municipalités régionales de comté en est d'office membre. Les membres additionnels sont nommés par le conseil de chacune des municipalités régionales de comté parmi ses membres.

Les conseils de chaque MRC sur le territoire desquelles une commission a compétence peuvent adjoindre à la commission les personnes dont les services peuvent lui être nécessaires pour s'acquitter de son mandat.

Tâches

Une commission conjointe d'aménagement doit adopter, avant la date fixée dans le décret qui la constitue, un document déterminant les grandes orientations ainsi que les principaux axes d'intervention devant guider, en matière d'aménagement et d'urbanisme, les MRC sur le territoire desquelles elle a compétence.

Le plus tôt possible après l'adoption de ce document, le président en transmet une copie au ministre des Affaires municipales et des Régions et à chaque MRC sur le territoire de laquelle elle a compétence.

De plus, lors de la modification ou de la révision du schéma d'aménagement et de développement, le secrétaire-trésorier doit transmettre une copie des documents pertinents à la commission, et ce, chaque fois que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prescrit la transmission de tels documents. La commission peut ainsi donner son avis, émettre ses recommandations ou produire un rapport.

Avant de donner un avis à une MRC sur le territoire sur laquelle une commission a compétence, le ministre des Affaires municipales et des Régions doit consulter l'autre MRC sur le territoire de laquelle cette commission a compétence. Cela s'opère en vertu de l'article 51, 53, 53.7 (modification du schéma d'aménagement et de développement), 56.4, 56.14 (révision du schéma) ou 65 (règlement de contrôle intérimaire régional) de la LAU.

Le ministre doit également consulter la commission avant de donner un tel avis. Toute objection ou désapprobation exprimée par le ministre en vertu de l'un de ces articles

peut avoir pour base, outre des motifs relatifs aux orientations gouvernementales visées à ces articles, des motifs basés sur l'avis de la MRC et sur celui de la commission.

Toute commission doit, avant la date fixée dans le décret qui la constitue, faire un rapport au gouvernement sur la mise en œuvre de ses compétences. Ce rapport est déposé par le ministre des Affaires municipales et des Régions à l'Assemblée nationale dans les 15 jours suivants ou, si elle ne siège pas, dans les 15 jours suivant la reprise de ses travaux.

Fonctionnement

Les préfets de chaque municipalité régionale de comté agissent respectivement, par alternance et par période de deux ans, comme président et vice-président de la commission. Dans le cas de la commission conjointe de l'Outaouais, le maire de la Ville de Gatineau et le préfet de la MRC des Collines-de-l'Outaouais agissent respectivement, par alternance, comme président et vice-président de la commission pour une période de deux ans débutant le 1er janvier 2002. Le décret de constitution désigne le président et le vice-président pour la période de deux ans débutant à la date de la constitution de la commission.

Le président convoque les séances, les préside et voit à leur bon déroulement. Le vice-président remplace le président en cas d'empêchement de celui-ci ou lorsque le poste de président est vacant. Il peut également, à la demande du président, présider toute séance de la commission.

Une commission peut adopter un règlement intérieur relativement à ses séances et à la conduite de ses affaires.

Le quorum à une commission correspond à la majorité de ses membres. Chaque membre présent dispose d'une voix.

Tout avis, rapport, recommandation ou document d'une commission est adopté à la majorité simple.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ., c.A-19.1), articles 75.1 à 75.12.
 - Charte de la Ville de Gatineau (LRQ., c-C11.1), articles 79 à 90.
 - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale (LQ., 2001, c.25), article 505 (Commission conjointe de Saguenay).
 - Charte de la Ville de Rouyn-Noranda (Décret 1478-2001), article 5 et suivants.
 - Charte de la Ville de Val d'Or (Décret 1201-2001), article 6 et suivants.
-

Dernière mise à jour : 04/03/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Commissions conjointes d'aménagement de l'Outaouais et de la Ville de Saguenay

Commission conjointe d'aménagement de l'Outaouais

La charte de la Ville de Gatineau prévoit la constitution d'une commission conjointe d'aménagement qui se compose d'un nombre égal de membres du conseil (entre quatre et huit) de la Ville de Gatineau et de celui de la MRC des Collines-de-l'Outaouais que détermine le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir.

Le maire de la Ville de Gatineau et le préfet de la MRC en sont d'office membres. Ils agissent respectivement, par alternance, comme président et vice-président de la commission pour une période de deux ans débutant le 1er janvier 2002. Le maire de la ville occupe en premier le poste de président et le préfet celui de vice-président. Le président convoque les séances, les préside et voit à leur bon déroulement.

Commission conjointe de la Ville de Saguenay

À la suite de la création de la Ville de Saguenay, le gouvernement peut, à la suite de la constitution de la Ville de Saguenay, constituer une commission conjointe ayant pour objet de coordonner la gestion des matières résiduelles sur le territoire de la nouvelle ville et sur celui contigu de toute MRC.

Le décret constituant la commission détermine le nombre de membres et sa composition, la manière dont ces derniers sont désignés, sa mission, ses modalités de fonctionnement et ses pouvoirs.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Acteurs et processus](#) / Conseil de quartier

Aménagement et gestion du territoire

Le conseil de quartier

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Le conseil de quartier est un organisme consultatif constitué de citoyens susceptible d'engendrer une plus grande participation de la population à la vie municipale.

Utilité

Pour que la population puisse exprimer son point de vue en dehors des périodes électorales, la Ville de Québec a innové en créant les conseils de quartier. Ces structures, uniques au Québec, permettent au conseil municipal de consulter les citoyens avant de prendre des décisions sur des projets ayant un impact sur

l'environnement urbain et la qualité de vie.

Le conseil de quartier est appelé à :

- mobiliser la population pour les enjeux et les projets qui concernent le quartier;
- servir de lien entre le citoyen et l'administration municipale pour favoriser les services de proximité;
- faciliter la participation de la population au processus de prise de décision au sein de l'administration municipale;
- favoriser un développement et un aménagement du quartier qui correspondent aux besoins et aux attentes de la population (aux diverses clientèles - jeunes, personnes âgées - dans divers domaines).

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent dans les chartes de certaines villes, notamment celles de Québec, de Rouyn-Noranda et de Val d'Or.

Constitution

De façon générale, ces chartes prévoient l'obligation de diviser la municipalité en quartiers et de constituer, à la demande des résidents, des conseils de quartier.

Le conseil de la ville ne peut modifier les limites d'un quartier sans consulter au préalable les conseils de quartier.

Par exemple, dans le cas de la Ville de Québec, la procédure visant à constituer un conseil de quartier peut être initiée à la requête de 300 électeurs qui résident dans un quartier ou de personnes représentant un établissement commercial, industriel, institutionnel ou communautaire situé dans ce quartier. La requête doit être faite conformément aux dispositions du règlement de procédures adopté par la ville et doit être déposée auprès du greffier.

Le conseil de la Ville de Québec détermine par règlement, entre autres, le nombre de membres siégeant sur le conseil d'administration (habituellement, neuf administrateurs résidant dans le quartier dont obligatoirement quatre femmes et quatre hommes et un représentant d'un établissement commercial, industriel ou institutionnel), leur mandat, les responsabilités respectives de l'assemblée générale des membres et du conseil d'administration, de même que tout ce qui est relatif à l'organisation, au fonctionnement et à la dissolution du conseil de quartier. Le conseil d'administration approuve les règlements de régie interne.

Dans le cas des villes de Rouyn-Noranda et de Val-d'Or, le conseil de la ville doit constituer un conseil de quartier lorsque 50 personnes y résidant lui en font la demande. Il peut aussi, de sa propre initiative, constituer tout conseil de quartier.

Dans ce cas, le conseil de quartier se compose d'un nombre de membres variant de cinq à neuf, selon ce que détermine le conseil de la ville. Tout conseiller municipal dont le district électoral englobe le quartier, en tout ou en partie, devient d'office membre du conseil de quartier. Les autres membres sont désignés par le conseil parmi les personnes qui y résident. Ces personnes doivent représenter des groupes concernés par les domaines de compétence du conseil de quartier. Le président du conseil de quartier est le conseiller élu dans le district électoral correspondant.

Tâches

Dans le cas de la Ville de Québec, le conseil de quartier a pour fonction d'étudier toute question que lui soumet le conseil municipal concernant un domaine relevant de la compétence de ce dernier ou de celle d'un conseil d'arrondissement.

En matière d'urbanisme, la charte prévoit notamment que le conseil de la ville doit consulter le conseil de quartier sur un sujet inclus dans le règlement relatif à la politique de consultation publique adopté par la ville.

Lorsqu'un projet de modification à un règlement à l'égard duquel s'appliquent les articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) concerne un quartier dans lequel est constitué un conseil de quartier, le comité exécutif ou le conseil

d'arrondissement consulte également ce conseil de quartier. Il peut également, dans ce cas, demander au conseil de quartier de tenir l'assemblée publique de consultation prévue en vertu de la LAU. Le comité exécutif ou le conseil d'arrondissement peut déterminer dans quels cas l'assemblée publique de consultation est automatiquement tenue par un conseil de quartier.

Le conseil de quartier peut également, de sa propre initiative, transmettre au conseil de la ville ou à un conseil d'arrondissement son avis sur tout autre question concernant le quartier.

Le conseil de la ville peut, par un règlement adopté à la majorité des deux tiers des voix de ses membres, autoriser le comité exécutif ou le conseil d'arrondissement, selon leurs compétences respectives, à soustraire certains projets de la consultation du conseil de quartier. Le règlement doit préciser les matières pouvant ainsi être soustraites de la consultation du conseil de quartier et les critères devant être pris en considération par le comité exécutif et par le conseil d'arrondissement. Ces critères peuvent notamment prévoir qu'un projet ne peut être soustrait de la consultation du conseil de quartier que si, de l'avis du comité exécutif ou du conseil de l'arrondissement, le projet n'a aucun impact ou a un impact négligeable sur les usages autorisés ou les normes d'implantation applicables dans les zones touchées par le projet.

Dans le cas des villes de Rouyn-Noranda et de Val-d'Or, le conseil de quartier a comme principal mandat de s'assurer de la qualité des services de proximité offerts aux citoyens du quartier et d'en vérifier l'accessibilité; de recommander à la ville un soutien communautaire aux organismes du quartier; de s'assurer de l'accessibilité des bâtiments et des équipements municipaux du quartier; de suggérer des projets afin de favoriser la culture, les loisirs et l'utilisation des parcs dans le quartier et, finalement, de recommander au conseil de la ville les subventions que ce dernier peut accorder aux organismes du quartier en vertu de la Loi sur les cités et villes.

Les services de proximité incluent les services municipaux suivants :

- les services dispensés directement au citoyen tels que l'émission des permis, le paiement des taxes et des amendes, l'échange d'information et le traitement des plaintes;
- les services concernant les immeubles tels l'entretien des rues, la desserte en aqueduc et en égout, la gestion des matières résiduelles, la protection incendie,

la sécurité publique, l'éclairage de rue, l'évaluation foncière, l'urbanisme et le zonage;

- les services reliés à la collectivité tels l'organisation d'activités de loisir et de culture, la bibliothèque municipale locale, l'entretien du cimetière, les parcs et terrains de jeux, le soutien aux organismes communautaires locaux ainsi qu'au développement local et communautaire.

Le conseil de quartier peut formuler des avis et faire des recommandations au conseil de la ville sur tout sujet mentionné à la charte. à la demande du conseil de la ville, il doit formuler de tels avis et faire de telles recommandations ainsi que se prononcer sur toute autre question que détermine le conseil.

Fonctionnement

Le conseil de la Ville de Québec détermine, par règlement, tout point relatif à l'organisation et au fonctionnement du conseil de quartier.

Selon la charte et le règlement, il est prévu, entre autres :

- que les séances du conseil de quartier sont publiques;
- que la ville peut, aux conditions qu'elle détermine, verser des subventions aux conseils de quartier ou leur accorder une assistance financière sous forme de prêt ou autre;
- qu'un conseil de quartier doit faire rapport de ses activités au conseil de la ville et au conseil d'arrondissement aux époques et de la façon prescrites.

Dans le cas des villes de Rouyn-Noranda et de Val-d'Or, il est prévu, notamment :

- que les séances du conseil de quartier sont publiques et qu'il doit en tenir au moins quatre par année;
- qu'il doit faire publier l'ordre du jour des séances dans le journal local ou de son quartier un avis indiquant la date, l'heure et le lieu des séances;
- que chaque séance comporte une période de questions réservée aux citoyens.

Références

- [Charte de la Ville de Québec](#) (LRQ., c-C-11.5) article 35 et suivants, 74.1 et 74.2.
 - **Charte de la Ville de Rouyn-Noranda** (Décret 1478-2001) article 5 et suivants.
 - **Charte de la Ville de Val d'Or** (Décret 1201-2001) article 6 et suivants.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Acteurs et processus](#) / Mécanisme de consultation publique

Aménagement et gestion du territoire

Le mécanisme de consultation publique

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Cette fiche est en cours de rédaction.

Dernière mise à jour : 22/11/2004

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Acteurs et processus](#) / Démarche de prise de décision en urbanisme

Aménagement et gestion du territoire

La démarche de prise de décision en urbanisme

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Sites d'intérêt](#)

La démarche de prise de décision en urbanisme est une méthode pratique et simple qui permet au conseil municipal d'arrêter, en connaissance de cause, ses choix en matière d'urbanisme. Elle lui permet par conséquent de les expliquer aux citoyens et de les justifier.

Utilité

Bien que l'urbanisme soit une affaire d'équipe faisant appel à des compétences

multiples, il revient à ceux qui représentent l'ensemble des citoyens, c'est-à-dire aux élus municipaux, d'y jouer un rôle de premier plan. L'aménagement est d'abord une responsabilité politique. Il appartient aux élus, en relation avec les citoyens, d'effectuer les choix, de prendre les décisions, de recourir aux arbitrages qui s'imposent.

évidemment, le conseil municipal recherche l'adhésion des citoyens ou aspire à la prise de décision par consensus, mais parfois il est impossible de plaire à tous les groupes d'intérêt. Dans ces cas, le conseil doit trancher puisque la décision finale lui revient.

Les décisions en matière d'urbanisme sont de plus en plus complexes et les attentes de la population de plus en plus grandes. Il est donc essentiel que le conseil municipal puisse arrêter ses choix en connaissance de cause de manière à pouvoir les expliquer facilement et les justifier aisément auprès des citoyens. Afin de remplir efficacement son rôle de décideur, le conseil municipal compte sur une méthode pratique et simple : la démarche de prise de décision en urbanisme.

Celle-ci peut être utilisée pour la plupart des décisions courantes du conseil relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire. Ces décisions peuvent concerner un problème particulier (p. ex. la revitalisation du centre-ville), une demande d'un promoteur (p. ex. la modification des règlements d'urbanisme afin d'autoriser un projet urbain d'envergure), un choix budgétaire (p. ex. les montants à consacrer à la création d'une réserve foncière aux fins d'habitation), une occasion à saisir (p. ex. la possibilité d'attirer une industrie importante) et bien d'autres sujets.

Les efforts de planification entrepris lors de l'élaboration du schéma d'aménagement et de développement ainsi que du plan d'urbanisme doivent normalement fournir un cadre de référence pour les décisions ultérieures. Le plan d'urbanisme contient notamment les politiques arrêtées par le conseil municipal qui guideront sa prise de décision dans le futur. C'est pourquoi une vérification du contenu de ces instruments de planification fait partie intégrante de la démarche de prise de décision. La vision stratégique et les objectifs qui y sont énoncés doivent en principe orienter la majorité des opérations d'urbanisme sur le terrain.

Caractéristiques

On peut identifier une démarche commune à toute prise de décision comprenant un certain nombre d'étapes significatives.

Ainsi, dans toute démarche planificatrice, les décideurs doivent :

- établir clairement les problèmes à résoudre;
- définir les buts à atteindre;
- inventorier les moyens d'intervention disponibles et les options envisageables;
- analyser et estimer l'efficacité des moyens permettant d'atteindre les buts;
- déterminer des objectifs concrets et réalistes en tenant compte de l'efficacité des moyens disponibles;
- choisir et décider de l'ordre des priorités compte tenu de l'urgence des problèmes à résoudre;
- hiérarchiser les objectifs selon l'ordre des priorités;
- sélectionner et retenir les moyens d'intervention les plus appropriés;
- établir l'échéancier de réalisation;
- prévoir un système d'actions contrôlées, coordonnant les moyens d'intervention retenus et assurant l'atteinte des objectifs hiérarchisés dans les délais prévus – monitoring.

La démarche de prise de décision proposée ici comprend cinq grandes étapes et, à chaque étape, le conseil doit se questionner sur divers aspects. Les réponses à ces questions peuvent amener les élus à obtenir les avis des autres acteurs. Il s'agit principalement de l'urbaniste, dont la profession est bien définie sur le site Web de l'Ordre des urbanistes du Québec, mais aussi de l'inspecteur municipal, du greffier ou du secrétaire-trésorier, du directeur du service concerné, du [comité consultatif d'urbanisme](#). Conséquemment, les élus peuvent aussi être appelés à commander des analyses et des études ainsi qu'à consulter la population.

La consultation publique constitue une source d'information et d'échange avec la population. La participation du public implique une communication réciproque entre les autorités municipales et les citoyens à toutes les étapes du processus, et ce, particulièrement en amont de l'adoption de tout projet de règlement. La consultation publique constitue un instrument d'enrichissement et de bonification du processus décisionnel : elle ne retarde pas inutilement la prise de décision, mais l'éclaire, la facilite, l'oriente.

On est souvent tenté de trouver rapidement une solution aux problèmes qui surgissent. Le recours plus systématique à la démarche de prise de décision en urbanisme peut aider les élus municipaux à prendre non seulement des décisions plus éclairées et plus globales, mais aussi des décisions leur permettant d'éviter des problèmes dans l'avenir.

La démarche proposée contient les cinq grandes étapes suivantes (consulter le [sommaire](#) de la démarche de la prise de décision).

ÉTAPE 1 : évaluation de la situation par le conseil municipal

Il est très important pour le conseil municipal de porter attention à cette première étape, car il s'agit d'établir ici un consensus entre les élus quant aux principaux enjeux d'aménagement sous-jacents à une problématique. Pour ce faire, il importe que le conseil réponde aux questions 1, 2 et 3 :

Question 1 :

Quelle est la situation?

Quel est le problème?

De quoi est-il question?

L'identification des enjeux d'aménagement commence par la description précise et complète de la situation. Quelle est la problématique? Quel est le problème à résoudre? S'agit-il d'un seul problème ou de plusieurs? Quel est le besoin à combler? Quel est l'objet de la demande? Les données disponibles permettent-elles de réfléchir et de débattre la situation? Qui peut préciser la situation?

Il est nécessaire de saisir l'ampleur du [problème](#), de reconnaître les situations qui méritent l'attention, d'établir les priorités. Certaines situations sont parfois formulées d'une façon trop générale. Elles doivent donc être décomposées, fractionnées, décortiquées, caractérisées, séparées et faire l'objet d'une analyse intégrée.

Question 2 :

Quelles sont les causes probables?

Quelles sont les circonstances qui occasionnent une telle situation?
Pourquoi en est-il ainsi?

Une compréhension approfondie de la situation permet d'identifier ses véritables causes. La tentation d'émettre des hypothèses quant à l'origine du problème et d'agir trop rapidement est forte alors que le succès d'une intervention dépend bien souvent du fait que la cause soit bien connue. Connaît-on l'origine du problème? Comment en a-t-on vérifié la cause?

Est-ce que la quantité et la qualité des renseignements obtenus permettent de faire un diagnostic précis de la situation, d'en tracer un portrait global?

Si nous voulons corriger une situation ou supprimer un effet indésirable, la connaissance de la conjoncture est essentielle à une prise de décision rationnelle. Il faut comprendre ce qui arrive, la difficulté consistant à identifier parmi plusieurs [causes](#) possibles celle qui semble la plus probable, la plus sérieuse.

La rigueur du diagnostic aide à saisir la situation et influence assurément la prise de décision. C'est pourquoi à cette étape il importe de connaître les besoins de la population et de pouvoir également compter sur des outils de suivi et d'évaluation (monitoring) permettant de tester, le cas échéant, les objectifs définis en fonction d'une telle situation.

Question 3 :

Que risque-t-il d'arriver si on ne fait rien?

Quel peut être l'effet d'entraînement d'une telle situation?

L'identification des enjeux d'aménagement par rapport à une situation, à un problème particulier, ne serait pas complète sans la connaissance des effets d'entraînement qui lui sont reliés.

à partir de la compréhension de la problématique et de ses causes, le conseil municipal doit évaluer [ce qui risque d'arriver](#) dans l'avenir. S'agit-il d'un phénomène temporaire ou d'une situation qui risque de s'aggraver?

ÉTAPE 2 : Position du conseil municipal par rapport à la situation

Une fois que le conseil a identifié les principaux enjeux d'aménagement associés à la situation, il doit définir les buts à atteindre. Ces objectifs ne constituent pas des solutions, mais plutôt une base qui permettra d'analyser et d'évaluer l'efficacité des moyens pour atteindre ces buts.

Question 4 :

Quels sont les objectifs poursuivis?

Les efforts de planification entrepris lors de l'élaboration du schéma d'aménagement et de développement ainsi que du plan d'urbanisme doivent normalement fournir un cadre de référence pour les décisions ultérieures. Est-ce que le schéma ou le plan inclut déjà des orientations et des intentions relatives au problème soulevé? Est-ce que ces orientations correspondent toujours à la situation actuelle?

Question 5 :

Quelle est la position du conseil municipal par rapport à la situation?

Quels sont ses objectifs?

Quel résultat souhaite-t-il atteindre?

L'énoncé des objectifs permet d'identifier le résultat final, souhaité par le conseil. Il s'agit de la vision du conseil quant aux changements attendus relativement à l'écart qui existe entre la situation actuelle et celle qui est visée. En effet, le terme « objectif » représente un but, une cible que la municipalité se fixe et qu'elle désire atteindre dans un avenir

prévisible. Des [objectifs](#) clairs permettent au conseil de comparer les différentes options qui lui sont offertes et, éventuellement, d'évaluer l'efficacité de la solution privilégiée.

Les objectifs devraient être mesurables. Il s'agit donc d'objectifs dont on pourra évaluer la réalisation par la suite lors de l'étape du suivi (monitoring). L'utilité première de tels objectifs est d'être opérationnels. Pourquoi planifier s'il n'y a aucun moyen d'organiser et de vérifier la réalisation de la planification?

Lorsqu'il y a accord sur les objectifs, lorsque la vision rallie l'ensemble des personnes concernées, la discussion et la comparaison entre les options deviennent plus faciles. Si le conseil poursuit plusieurs objectifs, on a avantage à établir leur priorité. S'il y a contradiction, il faut choisir.

Les objectifs et les orientations serviront toujours de références dans les décisions que prendront les élus. C'est pourquoi s'appuyer sur des propositions claires correspond à se donner des appuis solides pour justifier ses choix futurs. Il s'agit de s'engager face à la population, mais c'est davantage l'inviter, ainsi que tous les partenaires du développement local, à participer à relever des défis communs beaucoup plus concrets et motivants.

ÉTAPE 3 : élaboration des options qui s'offrent au conseil municipal

Cette étape sert à identifier les options possibles, soit les différentes séries d'actions que peut envisager le conseil. Ces options doivent répondre aux objectifs établis lors de l'étape 2, mais chaque option ne permettra pas nécessairement l'atteinte de tous les objectifs retenus. Pour ce faire, il importe pour le conseil de répondre à la question suivante :

Question 6 :

Quelles sont les options envisageables compte tenu des objectifs et des moyens d'action possibles?

La recherche des [options](#) ne doit pas être faite au hasard. Ainsi, la définition des objectifs prioritaires peut constituer un bon départ pour la recherche de solutions de rechange.

Le fait de considérer un à un chacun des objectifs, de réfléchir aux différents moyens de les réaliser, permettra sans doute d'identifier une plus grande variété d'options.

Les solutions peuvent être nombreuses. Il faut cependant rechercher les options qui répondent le plus adéquatement aux objectifs. Celles-ci doivent être réalistes, ce qui implique que la municipalité possède les pouvoirs juridiques et les ressources techniques et financières requises. Une bonne connaissance des outils de mise en œuvre permettra de s'assurer que toutes les options retenues seront réalisables.

ÉTAPE 4 : évaluation des options et choix de la meilleure

Pour le conseil municipal, cette étape consiste à évaluer les options identifiées lors de l'étape 3, et ce, en fonction des objectifs définis à l'étape 2. Grâce à cette évaluation, le conseil sera en mesure de choisir une option et d'expliquer son choix. à cette fin, le conseil répond aux questions 7 et 8 :

Question 7 :

Dans quelle mesure chacune des options répond-elle à chacun des objectifs retenus?

Pour pouvoir se prononcer sur l'opportunité de retenir l'une ou l'autre des options soumises, il faut évaluer leur pertinence en regard des objectifs retenus (c'est ici que l'on s'assure que les objectifs retenus sont mesurables). Une telle [évaluation](#) permet au conseil municipal d'identifier les implications de chacune des options en termes de conséquences, de les débattre et de les comparer.

évaluation des options

Par exemple, dans quelle mesure chacune des options suivantes répond-elle à chacun des objectifs retenus par le conseil municipal pour contenir le déplacement de l'activité commerciale et la détérioration du centre-ville?

Ainsi, la décision peut être prise en comparant les avantages offerts par une option réalisant un maximum d'objectifs avec les inconvénients des effets indésirables découlant d'une autre option.

Une attention toute particulière accordée aux conséquences négatives devient essentielle à la prise de décision (p. ex. contraintes financières, compatibilité avec les projets en cours ou à venir, contraintes environnementales, contraintes régionales). De cette manière, les risques sont identifiés et les options inadéquates écartées. Au besoin, de nouvelles options peuvent être suggérées.

Question 8 :

Quel est le choix du conseil municipal?

Quelles sont les raisons qui expliquent ce choix?

à partir de l'évaluation faite de chaque option, le conseil doit retenir une ou plusieurs options. Parfois, l'atteinte de tous les objectifs nécessite un [choix](#) composé d'une combinaison d'options.

Le conseil doit penser particulièrement à l'acceptabilité de son choix par la population et par les différents groupes d'intérêt.

Par ailleurs, le conseil municipal a tout intérêt à formuler d'une façon claire et précise les raisons qui justifient son choix. à cet égard, il peut utiliser les réponses aux questions précédentes afin d'exposer les motifs de la décision, sa raison d'être, compte tenu des objectifs, des informations disponibles et de la connaissance de la situation, ainsi que la manière dont le conseil a évalué les conséquences de l'option choisie.

ÉTAPE 5 : Stratégie d'action du conseil municipal

Cette dernière étape de la démarche de prise de décision consiste pour le conseil municipal à traduire son choix en actions concrètes, à en définir les modalités et à en fixer l'échéancier. Pour ce faire, le conseil municipal répond à la question 9 :

Question 9 :

Quelles sont les actions à entreprendre afin de mettre en œuvre l'option retenue?<

Si le conseil doit choisir les outils d'intervention qu'il estime les plus utiles, il doit également déterminer le moment et la manière de les mettre en œuvre. L'exécution de la décision en dépend. Quels sont les outils d'urbanisme à privilégier dans le temps? Qui sera responsable de l'application ou de l'exécution de la décision du conseil municipal? Qui fera rapport au conseil de l'analyse des résultats obtenus?

Le conseil municipal doit donc acquérir une certaine connaissance des outils d'urbanisme disponibles et doit les utiliser à bon escient. Rappelons que les élus peuvent compter sur une panoplie [d'outils en matière de planification, de réglementation et d'intervention directe](#).

Il est d'autre part essentiel que le conseil affecte les ressources humaines et financières disponibles et qu'il définisse un cadre organisationnel de manière à assurer le contrôle, l'évaluation des résultats obtenus et le suivi des progrès réalisés. De fait, toutes les activités reliées à l'intervention de la municipalité pour mettre en œuvre l'option retenue ne se réaliseront pas simultanément, mais devront plutôt être réparties dans le temps.

Quelques principes à respecter

Pour plusieurs raisons, les efforts du conseil municipal dans la prise de décision en urbanisme ne sont pas toujours couronnés de succès. Des événements imprévus, une information inadéquate ou tout simplement l'absence d'information peuvent en être la cause. Afin d'assurer de bons résultats, il importe que le conseil respecte certains

principes à chacune des étapes de la prise de décision. En voici quelques-uns :

Étape 1 : évaluation du problème

Pour bien identifier les principaux enjeux d'aménagement par rapport à la situation, le conseil doit :

- considérer toutes les informations pertinentes avant d'en tirer des conclusions;
- éviter de chercher une seule cause pour un problème complexe;
- accorder plus d'attention aux situations qui risquent de s'aggraver.

Étape 2 : Position du conseil municipal par rapport à la situation

Afin de définir les objectifs qui seront utilisés pour évaluer les différentes options, le conseil doit :

- s'assurer qu'il existe un véritable consensus sur les objectifs;
- formuler des objectifs clairs qui permettront de comparer les options;
- éviter les objectifs contradictoires et non mesurables.

Étape 3 : élaboration des options qui s'offrent au conseil municipal

Pour identifier les options appropriées compte tenu des objectifs, le conseil doit :

- s'assurer que les options sont réalistes;
- chercher des options qui répondent à chacun des objectifs.

Étape 4 : évaluation des options et choix de la meilleure

Afin de prendre la meilleure décision, le conseil doit :

- s'assurer que l'option retenue rencontre une majorité d'objectifs;
- combiner au besoin les éléments intéressants des différentes options.

Étape 5 : Stratégie d'action du conseil municipal

Dans le but de définir les modalités et de fixer l'échéancier des actions à entreprendre, le conseil doit :

- prévoir une stratégie réaliste qui tient compte des ressources humaines et financières de la municipalité;
- identifier les responsabilités pour le suivi administratif;
- identifier les moyens pour évaluer les résultats et l'atteinte des objectifs – [monitoring](#).

Sites d'intérêt

- Ordre des urbanistes du Québec – [description de la profession d'urbaniste](#)

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Sommaire de la démarche de prise de décision

ÉTAPE 1 :

Évaluation de la situation par le conseil municipal

Quelle est la situation, quel est le problème?

Quelles sont les causes probables?

Que risque-t-il d'arriver si on ne fait rien?

ÉTAPE 2 :

Position du conseil municipal par rapport à la situation

Quels sont les objectifs poursuivis par le conseil?

Quelle est la position du conseil municipal face au problème, à la situation?

ÉTAPE 3 :

Élaboration des options qui s'offrent au conseil municipal

Quelles sont les options envisageables compte tenu des buts visés et des moyens d'action possibles?

ÉTAPE 4 :

Évaluation des options et choix de la meilleure

Dans quelle mesure chacune des options répond-elle à chacun des objectifs retenus?

Quel est le choix du conseil?

ÉTAPE 5 :

Stratégie d'action du conseil municipal

Quelles sont les actions à entreprendre afin de mettre en œuvre l'option retenue?
Quels sont les moyens d'intervention retenus assurant l'atteinte des objectifs hiérarchisés?
Quels sont les progrès réalisés, les résultats obtenus?

Fermer

Quel est le problème?

Par exemple, la revitalisation du centre-ville représente un défi pour le conseil municipal qui constate une baisse de dynamisme économique dû au déplacement de l'activité commerciale et à sa détérioration. Qu'est-ce qui préoccupe le conseil?

- de plus en plus, l'activité commerciale au centre-ville se déplace vers d'autres secteurs de la municipalité et surtout vers les centres commerciaux et les grandes surfaces établis en périphérie;
- faute d'entretien, les bâtiments se détériorent, ce qui contribue à créer une image négative du centre-ville;
- depuis plusieurs années, la municipalité n'a pas investi dans l'amélioration des infrastructures (réseau routier, édifices et parcs publics, mobilier urbain, stationnement, etc.);
- il devient difficile pour les propriétaires de bâtiments commerciaux de trouver des locataires;
- les gens d'affaires sont peu organisés et ont peu de contact avec le conseil et les fonctionnaires municipaux.

Fermer

Quelles sont les causes probables?

Par exemple, quelles sont les circonstances qui expliquent la détérioration du centre-ville?
Pourquoi en est-il ainsi?

- les commerces existants ne répondent plus aux goûts ni aux besoins de la population résidante; les locaux sont peu attrayants;
- les commerces sont peu diversifiés et certains biens et services sont inexistants;
- l'accès et le stationnement sont difficiles; l'état des infrastructures et du mobilier urbain est inadéquat;
- la concurrence des autres secteurs commerciaux à l'échelle locale et régionale est de plus en plus forte;
- le centre-ville ne comporte pas d'autres fonctions importantes (activités reliées à la culture, bureaux, services publics, logements, etc.) qui contribueraient à accroître l'achalandage.

Fermer

Que risque-t-il d'arriver si on ne fait rien?

Quel peut être l'effet d'entraînement si on ne fait rien pour endiguer la migration de l'activité commerciale et la détérioration du centre-ville?

- la détérioration risque de se poursuivre et, éventuellement, la vocation commerciale de l'artère sera compromise par les fermetures de commerces qui se feront de plus en plus nombreuses;
- la valeur des immeubles diminuera ainsi que le revenu des taxes foncières et d'affaires tandis que les dépenses municipales relatives à l'entretien des infrastructures et des équipements demeureront constantes ou augmenteront;
- le centre-ville perdra sa valeur symbolique en tant que centre de la vie communautaire;
- le centre-ville se verra dépouillé d'une (grande) partie de ses travailleurs, de ses commerçants et de leurs clients ainsi que de sa population.

Fermer

Quels sont les objectifs que poursuit le conseil?

Par exemple, quelle pourrait être la vision du conseil municipal au regard du problème concernant le déplacement de l'activité commerciale et la détérioration évidente du centre-ville? Le résultat final souhaité pourrait être le suivant :

- réaffirmer la vocation commerciale de l'artère principale; redonner au quartier une vocation de centre-ville tout en respectant les besoins de la population résidente;
- trouver un équilibre entre la fonction commerciale au centre-ville et dans d'autres parties du territoire;
- rendre le centre-ville plus attrayant et créer des pôles d'attraction; consolider la fonction résidentielle et l'implantation d'activités reliées à la culture;
- attirer une clientèle régionale et touristique.

Fermer

Quelles sont les options?

Par exemple, compte tenu du fait que le conseil municipal souhaite renverser la tendance qui se manifeste au centre-ville (déplacement de l'activité commerciale, détérioration des bâtiments et des infrastructures), quelles sont les options envisageables si on tient compte des buts visés et des moyens d'action possibles?

Option 1 : Investir dans l'amélioration physique

- en réaménageant la rue et les trottoirs (p. ex. réaménagement de la place publique et du parvis de l'église);
- en aménageant un stationnement.

Option 2 : Créer des incitations à l'investissement privé

- en encourageant le regroupement des gens d'affaires en une Société de développement commercial (SDC);
- en fournissant une aide financière à la rénovation (p. ex. rénovation des façades) et à la construction;
- en révisant le zonage (plus grande mixité);
- en procédant à l'acquisition et à la revente d'immeubles stratégiques;
- en promouvant le centre-ville.

Option 3 : Limiter l'activité commerciale en périphérie

- en diminuant les possibilités d'implantation ou d'agrandissement des activités commerciales à l'extérieur du centre-ville.

Fermer

Évaluation des options

Objectifs Question 5	Options		
	1. Investir dans l'amélioration physique	2. Créer des incitations à l'investissement privé	3. Limiter l'activité commerciale en périphérie
Réaffirmer la vocation commerciale	Permet d'affirmer la confiance de la municipalité dans l'avenir de l'artère	Permet d'encourager des investissements privés et de coordonner l'action du milieu des affaires	Concentre les nouvelles activités commerciales au centre-ville
Trouver un équilibre	Contribue indirectement à l'équilibre	Favorise davantage le commerce au centre-ville	Assure une répartition de la fonction commerciale sur le territoire
Rendre le centre-ville plus attrayant	Améliore de façon importante l'image du centre-ville	Permet d'améliorer l'aspect physique des bâtiments et d'attirer de nouvelles activités	Ne contribue pas à l'attrait physique, mais renforce le centre-ville en tant que pôle commercial
Attirer une clientèle régionale et touristique	Contribue à l'attrait de la rue, des trottoirs, etc.	Assure la promotion par la SIDAC auprès des clientèles éventuelles	Évite la création d'autres pôles d'attraction

Fermer

Quel est le choix du conseil?

Par exemple, le conseil peut privilégier une combinaison de diverses options afin d'assurer l'atteinte de l'ensemble des objectifs poursuivis pour enrayer le déplacement de l'activité commerciale et la détérioration du centre-ville.

Il peut stimuler l'investissement privé en investissant lui-même dans l'aménagement de places publiques, dans le ravalement des façades et dans l'aménagement de stationnements :

- ces actions permettraient de rendre le centre-ville plus attrayant tout en offrant une incitation financière directe aux investisseurs;

/li>

- la création d'une SDC permettrait de mobiliser les forces vives du milieu des affaires;
- de plus, le conseil pourrait souhaiter limiter l'implantation de grandes surfaces sur le territoire de la municipalité (et dans la région), sans toutefois restreindre l'activité des noyaux commerciaux existants. Sans compromettre les activités commerciales existant en périphérie, le conseil municipal identifierait ainsi sa priorité de concentration des nouveaux investissements au centre-ville.

Fermer

Outils en matière de planification, de réglementation et d'intervention directe

Par exemple, compte tenu du fait que le conseil municipal souhaite renverser la tendance qui se manifeste au centre-ville (déplacement de l'activité commerciale, détérioration des bâtiments et des infrastructures), quelles sont les options envisageables si on tient compte des buts visés et des moyens d'action possibles?

Les **outils en matière de planification** permettent de planifier l'aménagement du territoire d'une municipalité, d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine. Il peut s'agir par exemple, à l'échelle régionale, du schéma d'aménagement et de développement (SAD) ou, à l'échelle locale, du plan d'urbanisme (PU).

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

Certains règlements davantage traditionnels permettent de fixer des normes d'usage ou d'aménagement. C'est le cas par exemple des règlements de zonage, de lotissement ou de construction.

D'autres mécanismes reposent sur un pouvoir discrétionnaire d'approbation à la suite d'un avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU). Ces outils permettent au conseil d'évaluer la recevabilité de certains projets particuliers, et ce, tant en termes de fonctionnement que de qualité. C'est le cas par exemple des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), sur les dérogations mineures ou sur les usages conditionnels.

Par ailleurs, les outils relatifs à la protection de l'environnement permettent de favoriser la protection et la mise en valeur des milieux naturels. Ils assurent aussi les conditions de sécurité et de salubrité publiques associées aux risques naturels et technologiques ainsi qu'aux pollutions de toute nature. C'est le cas par exemple de la protection des rives, de la gestion des risques et du règlement sur les nuisances.

Les **outils d'intervention** permettent de soutenir directement la construction, l'entretien ou l'administration d'équipements, d'infrastructures ou de services publics ou encore d'encourager les propriétaires à construire, à rénover et à aménager leurs terrains ou leurs bâtiments. Les outils d'intervention servent à l'aménagement du territoire ou au développement économique, social et culturel. C'est le cas par exemple des interventions dans le domaine immobilier ou de la fourniture de services (voirie, approvisionnement en eau potable, transports en commun, etc.).

Par ailleurs, les outils de financement et de maîtrise foncière permettent de créer des fonds et des réserves foncières ou financières pour les investissements à venir. Grâce à eux, il est possible de faire participer des promoteurs à la réalisation de certains travaux municipaux. Ces outils permettent aussi d'inciter des groupes de personnes ou des individus à participer financièrement afin d'appuyer certaines interventions sur le territoire d'une municipalité.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Protection de l'environnement](#) / Restrictions à la conduite des bateaux

Aménagement et gestion du territoire

Les restrictions à la conduite des bateaux

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Les municipalités qui le souhaitent peuvent imposer, sur un ou plusieurs plans d'eau de leur territoire, certaines restrictions à la conduite des bateaux.

Utilité

Une municipalité peut souhaiter imposer certaines restrictions à la conduite des bateaux, notamment :

- pour assurer la sécurité des personnes qui pratiquent diverses activités ou sports nautiques;
- pour régler des problèmes d'environnement de façon incidente puisque le fait d'interdire des embarcations à moteur sur un lac améliorera inévitablement la qualité de l'eau et réduira assurément le niveau du bruit causé par les moteurs.

À titre d'exemple, une municipalité peut limiter la vitesse des bateaux à l'intérieur d'une bande d'une certaine largeur sur le pourtour d'un lac ou d'un point précis à un autre le long d'une rivière ou sur une partie d'un lac (anse, baie, etc.).

Il est également possible d'imposer des restrictions dans le temps comme l'interdiction de bateaux à moteur après le coucher du soleil ou pendant une période particulièrement achalandée de l'été; les restrictions peuvent également être différentes selon la période de la journée ou de la semaine.

Enfin, il est également possible de limiter la pratique du ski nautique à la zone centrale d'un lac avec permission de départ et d'arrivée au bord du lac.

Caractéristiques

À ce chapitre, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 8.1 du Règlement sur les restrictions à la conduite des bateaux, à l'article 627 du Code municipal du Québec et à l'article 412 de la Loi sur les cités et villes.

Règlement sur les restrictions à la conduite des bateaux

La navigation de plaisance est une compétence fédérale régie par la Loi sur la marine marchande et les règlements qui en découlent. Un de ces règlements, le Règlement sur les restrictions à la conduite des bateaux, permet d'imposer une ou plusieurs restrictions sur un lac ou une rivière situé sur le territoire d'une municipalité.

Les restrictions sont les suivantes :

- l'interdiction de tous les bateaux;
- l'interdiction de bateaux à propulsion mécanique ou électrique;
- l'interdiction de bateaux à propulsion mécanique, sauf les bateaux propulsés par un moteur électrique alimenté par une batterie;
- la limitation de la vitesse (10, 25, 40, 55 ou 70 km/h);
- l'interdiction du ski nautique ou de remorquage semblable (sauf aux heures prévues);
- l'interdiction d'une régate, d'un défilé ou d'une course de bateaux;
- l'interdiction d'excursions fluviales ou commerciales en radeau pneumatique (sauf si l'exploitation détient un permis autorisant ce genre d'opération);
- la limite de la puissance du moteur sur un plan d'eau à accès contrôlé.

Il existe plusieurs adaptations possibles de certaines restrictions. Il est surtout important de se rappeler que les restrictions doivent pouvoir s'appliquer facilement et qu'un plan d'eau ayant une petite surface offre moins de possibilités de restrictions qu'un plan d'eau à grande surface.

Pour qu'une municipalité puisse se prévaloir de l'application de ce règlement sur les plans d'eau de son territoire, Transports Canada exige que la municipalité tienne des assemblées de consultation afin de comprendre les problèmes causés par l'exercice de sports nautiques sur son territoire et pour être en mesure de bien évaluer quelles restrictions doivent être imposées sur ses plans d'eau.

Une municipalité doit adopter une résolution indiquant le nom du plan d'eau tel qu'on le retrouve au Répertoire géographique du Canada ou au Répertoire toponymique du Québec, son nom local, s'il y a lieu, et ses coordonnées géographiques telles qu'elles apparaissent au répertoire. La résolution désigne la ou les restrictions que l'on veut imposer sur ce plan d'eau (délimitées géographiquement à partir de repères géographiques ou anthropiques : pont, voie ferrée, barrage, etc.).

Elle doit également préciser qui sera chargé de l'application du règlement : police municipale, Sûreté du Québec, inspecteur municipal, constable spécial.

La municipalité doit transmettre cette résolution au Ministère ainsi que des copies de l'avis public et du procès-verbal relatifs à la consultation publique qu'elle a tenue avant

l'adoption de sa résolution ainsi que les copies des avis publics et des comptes rendus alors rédigés. Elle doit également préciser les détails de la mise en œuvre du règlement.

Les résolutions doivent être acheminées au ministère des Affaires municipales et des Régions pour traitement au plus tard le 1^{er} septembre de chaque année pour être ensuite transmises au ministre des Pêches et Océans du Canada le 1^{er} octobre suivant.

Lors de l'entrée en vigueur des modifications, les municipalités concernées doivent installer des écriteaux annonçant l'application de la restriction.

Limite de vitesse imposée en vertu du Code municipal du Québec ou de la Loi sur les cités et villes

Enfin, rappelons qu'une municipalité peut adopter un règlement en vertu du Code municipal du Québec et de la Loi sur les cités et villes pour imposer une limite de vitesse maximale de 10 km/h à la circulation d'une embarcation à l'intérieur d'une bande de 50 mètres de toute rive d'un lac ou d'un cours d'eau où se pratique une activité nautique.

Un tel règlement ne s'applique pas :

- a. à une embarcation qui tire une personne sur skis nautiques, aquaplane ou autre équipement semblable et qui circule en suivant une trajectoire perpendiculaire à la rive ou dans une zone, délimitée par des bouées, où cette activité est autorisée;
- b. à une embarcation utilisée pour effectuer une opération de sauvetage ou pour empêcher des dommages à la propriété;
- c. à une embarcation de sécurité utilisée par une personne à des fins de surveillance dans le cadre des activités régulières d'un établissement de loisirs ou d'un organisme d'enseignement ou de courses légalement constitué;
- d. à une embarcation utilisée par une personne à l'emploi d'une personne morale de droit public qui circule dans l'exercice de ses fonctions;
- e. dans les canaux ou les chenaux balisés ou dans les rivières de moins de 100 mètres de largeur;
- f. sur un lac ou un cours d'eau où une limite de vitesse égale ou inférieure à 10 km/h s'applique à 50 mètres et moins de toute rive à l'égard d'une embarcation visée

par le premier alinéa.

Pour l'application du présent pouvoir, « embarcation » signifie tout appareil, ouvrage ou construction flottable destiné à un déplacement sur l'eau.

Références

- Règlement sur les restrictions à la conduite des bateaux (DORS/72-208, refondu dans C.R.C., 1978, chapitre 1407), article 8.1.
 - [Code municipal du Québec](#), (LRQ., c. C-27.1), article 627.
 - [Loi sur les cités et villes](#), (LRQ, c. C-19),) article 412.
 - [Muni-Express n° 4 – juillet 2002 LE PROJET DE LOI 106](#) – Les municipalités ont désormais le pouvoir de réglementer la vitesse sur les plans d'eau.
-

Dernière mise à jour : 04/03/2005



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Contrôle des activités en zone agricole

Aménagement et gestion du territoire

Le contrôle des activités en zone agricole

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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. En conséquence, en zone agricole, certains des pouvoirs de zonage de la municipalité locale sont suspendus jusqu'à l'entrée en vigueur d'un schéma d'aménagement et de développement ou d'un règlement de contrôle intérimaire conforme aux orientations gouvernementales en matière de protection du territoire et des activités agricoles adoptées par le gouvernement en décembre 2001.

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 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 ou les communautés métropolitaines ainsi que la suspension de certains pouvoirs de zonage des municipalités.

Caractéristiques

Les principaux pouvoirs habilitant dans ce domaine 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 ou à la communauté métropolitaine. Celle-ci se traduit par la suspension 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 ou de la communauté dans l'aménagement 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 (celles de 1997 ou de 2001) ne peut adopter de normes applicables en zone agricole découlant de l'exercice des pouvoirs prévus aux 3^e paragraphe (usages autorisés ou prohibés, densité d'occupation du sol), 4^e paragraphe (espacement entre les constructions et usages différents) et 5^e paragraphe (normes d'implantation) 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.

Adoption par la MRC d'un RCI visant la zone agricole

L'objectif poursuivi par l'adoption d'un règlement de [contrôle intérimaire](#) (RCI) s'appliquant à la zone agricole est de favoriser, le plus rapidement possible et sans attendre l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé, la

mise en place d'un cadre d'aménagement global et concerté de la zone agricole comprise dans son territoire. Celui-ci doit permettre l'atteinte des objectifs du régime de protection du territoire et des activités agricoles, qui visent notamment à assurer la priorité et le développement de ces activités et des exploitations agricoles tout en assurant la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles.

Ce RCI pourra comporter des mesures prises en vertu des 3^e paragraphe (usages autorisés ou prohibés, densité d'occupation du sol), 4^e paragraphe (espacement entre les constructions et usages différents) et 5^e paragraphe (normes d'implantation) de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les dispositions de ce RCI auront alors préséance sur toute disposition inconciliable d'un règlement d'urbanisme d'une municipalité adopté en vertu des mêmes paragraphes de cet article. Son entrée en vigueur aura donc comme conséquence de rendre inopérante toute disposition inconciliable d'un règlement d'urbanisme d'une municipalité adopté en vertu des mêmes paragraphes de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'avis de motion qui précède l'adoption d'un tel RCI s'accompagne d'un effet de gel d'une durée de quatre mois ou du délai indiqué, le cas échéant, par le ministre dans un avis émis conformément à l'article 65 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le délai de quatre mois est porté à six dans le cas d'une MRC comprise dans le territoire d'une communauté métropolitaine ou qui est contiguë à celui-ci. Si le RCI n'est pas en vigueur au terme du délai applicable, l'effet de gel est levé. Enfin, lorsqu'un avis de motion a été donné relativement à un tel RCI, aucun plan de construction ne peut être approuvé ni aucun permis ou certificat accordé pour l'exécution de travaux ou l'utilisation d'un immeuble qui, advenant l'entrée en vigueur du RCI, seront prohibés dans la zone agricole concernée.

Contenu obligatoire 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 schéma d'aménagement et de développement doit déterminer les orientations d'aménagement et les affectations du sol que la MRC ou la communauté métropolitaine 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 ou d'une communauté métropolitaine 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. 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'urbanisation relativement aux inconvénients causés par les odeurs d'origine agricole,

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 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 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 et les communautés métropolitaines pourront 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 où une communauté métropolitaine 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 ou d'une communauté métropolitaine 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 autre 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, 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 ou la communauté métropolitaine 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, pourrait également être envisagée. Une telle limitation ne doit toutefois pas être induite au point où elle rendrait l'usage non viable.

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 entre des constructions et des usages différents, comme entre une résidence et un lieu d'élevage et entre un lieu

d'épandage des fumiers et un usage autre qu'agricole : par exemple, entre un champ et une résidence.

Par ailleurs, aucune règle en matière de [contingentement des usages](#) 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 pourrait toutefois utiliser ce nouveau pouvoir pour viser des activités « non agricoles » en zone agricole seulement après la première des éventualités suivantes :

- **le schéma d'aménagement et de développement en vigueur a intégré les orientations gouvernementales afin de favoriser la protection des activités agricoles;**
- la MRC a devancé les choses en mettant dans son règlement de contrôle intérimaire une disposition relative au contingentement des usages non agricoles en zone agricole.

Enfin, il est possible de déterminer la longueur, la largeur et la superficie des espaces qui doivent être maintenus entre des constructions agricoles dans la mesure où celles-ci sont situées sur un même terrain.

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 ces 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.

Références

- [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#) (LRQ., c. P-41.1) articles 1.1 (favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des entreprises agricoles), 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](#) (LRQ., c.A-19.1) articles 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 paragraphe 4.1 et troisième alinéa (espacement entre constructions et usages différents), 145.31 (usages conditionnels) et 148.1 (comité consultatif agricole).
- [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#) (LQ., c.37, 2002), 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](#) (L.Q., 1996, c.26).
- [Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives](#) (L.Q., 2001, c. 35), article 37 (suspension de certains pouvoirs municipaux de zonage).

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[Politique de confidentialité](#)

Le droit à l'accroissement du cheptel de certaines entreprises agricoles

Le droit à l'accroissement consenti à certaines exploitations agricoles autorise les établissements d'élevage existant le 21 juin 2001 à accroître leur cheptel d'au plus 75 unités animales sans toutefois que le résultat de cette augmentation n'excède 225 unités.

Ce droit s'exerce malgré toute norme de distance séparatrice, toute norme sur les usages agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au 3^e paragraphe (usages autorisés ou prohibés, densité d'occupation du sol) de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et toute norme adoptée en vertu du 5^e paragraphe (normes d'implantation) de cet article, à l'exception de celles concernant l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions et les lignes de rues et les lignes de terrains.

Diverses conditions encadrent l'exercice de ce droit à l'accroissement du cheptel dont l'obligation de transmettre une déclaration assermentée au secrétaire-trésorier de la municipalité dans laquelle est établi cet élevage. Cette attestation devait être transmise au secrétaire-trésorier avant le 21 juin 2002. Par ailleurs, pour ce qui est des élevages porcins, des conditions spécifiques supplémentaires s'appliquent de manière à atténuer les inconvénients résultant de cette augmentation de cheptel. Ainsi, dans les périmètres d'urbanisation et à moins de 550 mètres de ceux-ci, une toiture permanente doit être installée sur les structures d'entreposage de lisier de porc et celui-ci doit être épandu par rampe ou par aspersion basse. Une fois ce droit de développement réalisé, ou dans les autres situations, le développement des exploitations agricoles sera possible sous réserve du respect des lois et règlements applicables. Toutefois, l'attribution de ce droit ne dispense pas l'exploitation agricole de l'obligation de respecter les dispositions du Règlement sur exploitations agricoles (REA).

Fermer

Article 79.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

À l'égard de la zone agricole faisant partie de son territoire, la MRC ou la communauté métropolitaine exerce ses pouvoirs habilitants en matière d'aménagement et d'urbanisme avec l'objectif de favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles et en tenant compte de l'objet de la présente loi.

À compter de leur entrée en vigueur, un schéma d'aménagement et de développement révisé, une modification au schéma d'aménagement et de développement et un règlement de contrôle intérimaire de la MRC ou de la communauté ayant des effets à l'égard de la zone agricole sont réputés conformes au paragraphe précédent.

Fermer

Orientations en matière de protection du territoire et des activités agricoles

La planification rigoureuse de l'extension d'un périmètre d'urbanisation en zone agricole

L'extension d'un périmètre d'urbanisation en zone agricole doit être exceptionnelle et elle doit notamment être justifiée en fonction des orientations gouvernementales relatives à la gestion de l'urbanisation. Une telle extension doit, dans tous les cas, être une solution de dernier recours et sa nécessité doit préalablement être justifiée et démontrée à la lumière des orientations relatives à la gestion de l'urbanisation visant, entre autres, la consolidation et la densification du tissu urbain existant. L'agrandissement envisagé doit être planifié dans une optique plus large que celle de la seule municipalité, particulièrement dans le cas des régions métropolitaines, des agglomérations urbaines et des ensembles assimilables à une entité « village-paroisse ».

Pour l'extension du périmètre d'urbanisation, il importe de choisir le site présentant le moindre impact agricole en considérant notamment la qualité des sols, le potentiel agricole du lot visé et les conséquences sur le développement des entreprises agricoles. Des mesures de mitigation appropriées doivent également être proposées pour atténuer les impacts sur ces entreprises.

Enfin, les périmètres d'urbanisation d'un schéma d'aménagement et de développement révisé ne doivent pas empiéter sur la zone agricole.

Le contrôle des usages non agricoles en zone agricole

La MRC ou la communauté métropolitaine doit planifier l'aménagement de la zone agricole et déterminer un cadre de gestion des usages qui privilégie une approche fondée sur une vision d'ensemble de celle-ci. Cette attente a pour objectifs primordiaux de stopper la régression et la disparition des superficies à vocation agricole et de créer un cadre propice au maintien et au développement des activités et des exploitations agricoles.

Cette approche devrait reposer sur une caractérisation de la zone agricole qui reflète le dynamisme des activités agricoles tout en tenant compte du fait que le résultat de ce découpage peut présenter des visages distincts et recouvrir des réalités qui sont différentes d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine à une autre. Ainsi la MRC ou la communauté métropolitaine peut déterminer les objectifs qu'elle entend poursuivre, délimiter les affectations du territoire selon un découpage correspondant à ses caractéristiques et elle peut établir le cadre de gestion des usages approprié à chacune de ces affectations.

Dans les secteurs agricoles dits dynamiques, l'implantation de nouveaux usages non agricoles

ne doit être permise qu'exceptionnellement; elle doit être encadrée d'un objectif cernant la nécessité d'une telle implantation et comprendre des critères significatifs. L'implantation d'équipements indispensables à la vie communautaire peut y être envisagée dans la mesure où aucun site approprié n'existe à l'extérieur du secteur agricole dynamique.

Dans les secteurs dits viables ou agroforestiers, un découpage plus fin de la réalité peut être nécessaire de manière à mieux tenir compte de la vitalité des divers milieux qui le composent et de la diversité des potentiels susceptibles de ponctuer ce territoire. Ainsi, dans ces secteurs, les espaces déjà utilisés à des fins agricoles doivent être réservés à des usages compatibles avec la priorité à accorder aux activités et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leur développement, c'est-à-dire essentiellement aux activités agricoles et les résidences liées à l'exploitation agricole. La même approche pourrait être appliquée aux parties forestières ou présentant des potentiels autres qu'agricoles ou forestiers (p. ex. faune, récréation, villégiature, etc.) où ne seraient autorisés que les usages appropriés.

Dans un contexte de dévitalisation, la présence de certains usages non agricoles peut constituer un gain pour le maintien et le développement de l'agriculture, notamment en permettant de conserver une masse critique indispensable à la survie des services et des équipements publics. Cependant, une telle stratégie d'occupation du territoire doit constituer une réponse adaptée à des problèmes ciblés, être justifiée, viser des territoires clairement identifiés au schéma révisé et s'inscrire dans une démarche de planification axée sur la mise en valeur des diverses ressources dans une optique de maximisation des retombées économiques locales. Elle ne peut pas être un prétexte à la dissémination inconsidérée d'usages résidentiels en zone agricole.

Par ailleurs, la détermination d'îlots déstructurés doit répondre à un objectif particulier poursuivi par la MRC ou la communauté. L'intérêt de cerner de tels îlots peut être de cibler des parties de la zone agricole pouvant accueillir des usages non agricoles. Toutefois, la reconnaissance de ces îlots et le choix des usages qui pourraient y être autorisés ne doivent pas porter atteinte aux objectifs gouvernementaux ni à ceux du schéma d'aménagement et de développement révisé visant la consolidation des périmètres d'urbanisation.

La préservation des ressources du milieu

La protection des rives, du littoral, des lacs, des cours d'eau et la protection des sols

Dans le cadre de la révision des schémas d'aménagement et de développement, le gouvernement demande d'intégrer au schéma le cadre minimal que constitue la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables; celui-ci doit s'appliquer à tous les lacs et cours d'eau à débit régulier ou intermittent de son territoire.

La protection des prises de captage d'eau potable

Le gouvernement s'attend à ce que les MRC prévoient dans le document complémentaire du schéma un périmètre de protection intégrale d'un rayon de 30 mètres autour de toutes les prises de captage d'eau potable souterraine ou de surface connues du milieu municipal et du gouvernement, telles les prises d'eau municipales et privées à des fins d'eau potable. Par ailleurs, les puits de résidences isolées alimentant un réseau ainsi que les prises d'eau desservant des écoles et des établissements à clientèle vulnérable (santé et services sociaux) et celles alimentant les clientèles de loisirs (camping, colonie de vacances, camp de plein air familial, etc.) doivent être identifiées et localisées dans le schéma d'aménagement et de développement révisé. Les prescriptions minimales du Règlement sur les exploitations agricoles relatives à l'épandage des matières fertilisantes à proximité des cours d'eau et les prescriptions du Règlement sur le captage des eaux souterraines doivent être respectées, et particulièrement la prescription relative à l'interdiction d'épandage des matières fertilisantes à moins de 100 m d'un point de captage d'eau potable.

La protection des boisés

Enfin, le gouvernement invite la MRC ou la communauté métropolitaine à examiner la problématique de la protection des boisés en zone agricole de manière à éviter, particulièrement dans les secteurs qui sont aux prises avec une diminution marquée des superficies forestières, que l'abattage d'arbres ou le déboisement ne mette en péril le maintien et le renouvellement de cette ressource.

La cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles

L'adaptation des paramètres de distance séparatrice

Le gouvernement recommande d'évaluer l'impact des paramètres de distances séparatrices qu'il propose et de procéder aux adaptations requises. L'objectif est d'aboutir à l'adoption de règlements de zonage relatifs aux distances séparatrices qui soient adaptés aux particularités du milieu et dont l'entrée en vigueur favorise le développement des activités et des exploitations agricoles, tout en tenant compte de l'obligation qu'a la MRC ou la communauté métropolitaine d'assurer la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles, et ce, dans une perspective de développement durable.

Le recours au « zonage des productions agricoles »

Le recours au zonage des productions agricoles peut être privilégié à l'égard des nouvelles unités d'élevage pour assurer l'harmonisation des usages sous certaines conditions. Il est possible aux endroits ou dans les cas suivants :

- en périphérie d'un périmètre d'urbanisation;
- dans les zones de villégiature ou récréotouristiques déterminées dans le schéma d'aménagement et de développement (ou, le cas échéant, dans un RCI);

- dans d'autres zones déterminées dans le schéma (ou dans un RCI, s'il y a lieu) afin de tenir compte d'une situation particulière, sur la base de justifications appropriées.

Cette question doit être discutée avec le comité consultatif agricole (CCA). Le schéma doit préciser l'extension spatiale que les municipalités pourront donner à ce zonage.

Un plan de développement de la zone agricole

Le gouvernement réitère son invitation à la MRC ou à la communauté métropolitaine à s'inspirer du contenu de l'entente-cadre de développement pour déterminer, selon ses pouvoirs et ses responsabilités, comment elle pourrait contribuer à la réalisation des objectifs et des projets y apparaissant.

Le développement des élevages

À la lumière des obligations que lui impose la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à titre de protagoniste en matière d'aménagement du territoire agricole, de développement du milieu rural et de concertation, la MRC ou la communauté métropolitaine peut vouloir examiner, entre autres avec son comité consultatif agricole (CCA) et les intervenants socioéconomiques de son milieu, les défis que pose l'implantation d'élevages à forte charge d'odeur sur son territoire et proposer des solutions adaptées de manière à en favoriser l'acceptation sociale, la rentabilité économique et le respect de l'environnement. Une telle démarche ne doit pas interdire ou restreindre abusivement le développement de ces productions et les solutions retenues doivent être conformes aux pouvoirs dont disposent la MRC, la communauté métropolitaine et la municipalité en matière d'aménagement du territoire.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Réglementation](#) / Conversion des immeubles locatifs

Aménagement et gestion du territoire

La conversion des immeubles locatifs

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Une municipalité peut réglementer la transformation des immeubles locatifs en copropriété divise, communément appelée condominium.

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 développer un plus grand sentiment d'appartenance.

Caractéristiques

Les pouvoirs habilitant dans ce domaine 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 (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. 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 (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. Elle 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 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 de celui de la Ville 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.

Dérogação

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 la voie de circulation et le numéro 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](#), (LRQ, c. R-8.1), articles 51 à 54.14.

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

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.

Fermer

Aller directement vers :

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

Aménagement et gestion du territoire

L'avis de motion et l'effet de gel

Modifications apportées le 13/01/2005 à la suite de changements législatifs.

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

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

Utilité

L'avis de motion a pour but d'informer les membres du conseil municipal qui auront à voter sur le règlement et d'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, concernant, 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

Les principales dispositions en la matière 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](#), ne peuvent être délivrés aucun permis de construction ou de lotissement ni aucun 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 peuvent être délivrés dont la délivrance sera 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

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.

Zone agricole

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

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

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

Moratoire

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 peut imposer un « moratoire » lorsqu'il met de l'avant un projet de modification à la réglementation d'urbanisme. En réalité, la plupart des projets de modification à la réglementation d'urbanisme sont amorcés, à Québec, par le comité exécutif. C'est pourquoi ce dernier jouit du pouvoir de suspendre la délivrance des permis de

construction à compter du moment où il demande au service concerné de la Ville de préparer un projet de modification à un règlement d'urbanisme, autrement dit de décréter une espèce de « moratoire » sur la délivrance des permis.

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, 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). Dans le cas d'une modification à un règlement de construction, toutefois, la situation est un peu différente, parce que la LAU n'assortit pas l'avis de motion, dans ce cas, d'un effet de gel : la fin du moratoire sera alors liée à la date de l'adoption du règlement de modification.

Références

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

Dernière mise à jour : 04/03/2005



[Politique de confidentialité](#)

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.

Fermer

Orientations gouvernementales

Il s'agit des orientations que le gouvernement, ses ministres, les mandataires de l'État et les organismes publics poursuivent ou entendent poursuivre en matière d'aménagement sur le territoire d'une MRC et des projets d'équipements, d'infrastructures et d'aménagement qu'ils entendent réaliser sur ce territoire.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Territoires d'intérêt

Aménagement et gestion du territoire

Les territoires d'intérêt

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Un schéma d'aménagement et de développement doit déterminer toute partie du territoire présentant un intérêt pour une MRC ou une communauté métropolitaine. Cet intérêt peut être d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique. Un territoire d'intérêt peut référer à un immeuble ou un ensemble d'immeubles présentant des caractéristiques qui leur confèrent un intérêt régional.

Utilité

La détermination des territoires présentant un intérêt historique, culturel, esthétique ou

écologique permet d'identifier et de circonscrire physiquement les ressources patrimoniales dans leur sens le plus large. Elle permet aussi de favoriser le maintien ou le développement des caractéristiques qui leur sont propres et de renforcer, par le fait même, le sentiment d'appartenance à un milieu de vie donné.

En plus d'être souvent des musées vivants, donc empreints d'une valeur d'enseignement, les territoires d'intérêt peuvent aussi constituer des ressources importantes dans les domaines du tourisme, du loisir, de la récréation de plein air, de la conservation, etc.

à ce titre, ils contribuent à la qualité de vie sur le territoire d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine et leur prise en considération s'en trouve largement justifiée sur le plan du [schéma d'aménagement et de développement](#).

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve à l'article 5 paragraphe 6 du premier alinéa de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Dans toute MRC ou communauté métropolitaine, il existe des territoires qui constituent le patrimoine de la région. Qu'ils soient d'intérêt historique, culturel, esthétique ou écologique, ces territoires doivent être identifiés au schéma d'aménagement et de développement. Un même territoire peut présenter plusieurs types d'intérêt à la fois.

Le territoire d'intérêt historique est le lieu d'événements, d'occupations ou d'activités passés ayant marqué l'histoire locale, régionale ou nationale. Il peut s'agir de sites archéologiques, d'un champ de bataille, du site d'une première implantation, du centre d'un village, d'un quartier particulier, de la maison familiale d'un personnage important, etc.

Le territoire d'intérêt culturel est le site actuel de manifestations artistiques, religieuses, scientifiques, artisanales, etc. Il peut être question ici à d'un centre d'art, d'une abbaye, d'un observatoire, d'une boutique de forge artisanale, de fresques murales, etc.

Le territoire d'intérêt esthétique constitue un paysage humanisé ou naturel (en milieu urbain ou rural) dont les éléments ou leur composition présentent des caractéristiques visuelles remarquables. à titre d'exemple, mentionnons des panoramas, un fjord, un axe urbain, un ensemble de bâtiments, un port, un jardin, etc.

Le territoire d'intérêt écologique présente une valeur environnementale méritant d'être reconnue en raison de sa fragilité, de son unicité ou de sa représentativité comme une frayère à saumon, un peuplement forestier, un marais, des plantes menacées, etc.

Les arrondissements historiques, les sites historiques classés ou reconnus, les biens culturels classés ou reconnus, les sites du patrimoine, les monuments cités et les sites du patrimoine constitués en vertu de la Loi sur les biens culturels doivent, selon le cas, être déterminés territoires d'intérêt historique ou culturel.

De même, les arrondissements naturels décrétés en vertu de la Loi sur les biens culturels, les réserves écologiques et celles projetées décrétées en vertu de la Loi sur les réserves écologiques, les sites écologiques décrétés en vertu de la Loi sur les terres du domaine de l'état, les réserves naturelles décrétées en vertu de la Loi sur les réserves naturelles en milieu privé, les habitats fauniques décrétés en vertu de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune doivent être identifiés comme territoires d'intérêt écologique.

La détermination de territoires d'intérêt consiste à circonscrire des territoires, à préciser la nature de l'intérêt qu'ils représentent et à les localiser sur une carte. Ceux-ci doivent présenter des caractéristique leur conférant un intérêt pour la région. L'intérêt suscité par ces territoires doit être significatif et leur identification, quant à leur sauvegarde et leur mise en valeur, s'inscrire dans la perspective d'une intervention possible de la MRC ou de la communauté métropolitaine.

En ce sens, il faut s'assurer que les ressources caractéristiques d'une région soient identifiées et délimitées correctement et que la MRC ou la communauté métropolitaine fasse connaître ses intentions d'aménagement à leur égard. La pertinence de l'intérêt que suscite un territoire doit donc être bien démontrée.

Il faut aussi garder à l'esprit que la nature de l'intérêt d'un territoire sera déterminante quant à la façon dont on y interviendra. Par exemple, l'intérêt historique pourra signifier un haut degré de conservation alors que l'intérêt culturel permettra plus facilement une actualisation des lieux pour leur mise en valeur. D'intérêt culturel, un quartier ancien, toujours peuplé et vivant, pourra continuer d'évoluer dans le respect de ses caractéristiques alors que, d'intérêt historique, la vieille usine désaffectée qui l'a vu naître sera protégée le plus intégrale-ment possible pour devenir un lieu d'interprétation. Il est donc nécessaire d'élaborer des mesures de protection appropriées pour chaque catégorie d'éléments ou de sites reconnus (p. ex. prévoir des dispositions réglementaires régissant les modifications aux bâtiments existants ainsi que l'implantation et l'intégration des nouvelles constructions).

On peut utiliser certains critères pour déterminer l'intérêt d'un territoire, soit:

- sa valeur historique, culturelle, esthétique ou écologique;
- son pouvoir évocatif d'événements;
- sa rareté ou son unicité;
- sa sensibilité aux perturbations humaines et naturelles;
- sa représentativité par rapport à l'ensemble du territoire

Enfin, une fois déterminés, il importe de transposer en termes réglementaire les moyens de mise en valeur privilégiés (p. ex. [zonage](#), [critères d'implantation et d'intégration architecturale](#), constitution de [sites du patrimoine](#)).

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ, c. A-19.1), article 5 (6°).
- [Loi sur les biens culturels](#) (LRQ, c. B-4), articles 8, 14, 45 à 47, 70 et 84.
- [Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune](#) (LRQ, c. C-61.1), articles 128.1 à 128.6.
- [Loi sur les réserves écologiques](#) (LRQ, c. R-26.1), articles 2 à 5.
- [Loi sur les réserves naturelles en milieu privé](#) (L.Q. 2001, c. 14).
- [Loi sur les terres du domaine de l'état](#) (LRQ, c. T-8.1), articles 21 et 23.
- Ministère des Affaires municipales, *Les composantes du schéma d'aménagement : les territoires d'intérêt dans un schéma d'aménagement*,

collection « Aménagement et urbanisme », 1986.

- Ministère des Affaires municipales, *Structure, terminologie et cartographie des schémas d'aménagement*, mars 1994.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Planification des transports

Aménagement et gestion du territoire

La planification des transports

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

L'inclusion d'un volet transport dans le schéma d'aménagement et de développement permet aux municipalités régionales de comté (MRC) ou aux communautés métropolitaines de réaliser une planification intégrée des équipements et infrastructures de transport terrestre, aérien et maritime. Elle permet aussi d'établir des liens avec les autres volets du schéma qui influencent ou sont influencés par les transports et de favoriser la concertation des différents intervenants.

Utilité

Les choix en matière d'urbanisation déterminent en bonne partie l'éventail des modes de transport permettant de réaliser différentes activités et influencent grandement les distances de déplacement. Ainsi, le type nord-américain d'urbanisation qui a prévalu au Québec a favorisé une dispersion et une faible densité des lieux de résidences et d'emplois. Il limite d'une part l'efficacité et la viabilité des transports collectifs et, d'autre part, augmente la pression exercée sur le réseau routier par les automobiles et les camions. Par ailleurs, on enregistre un accroissement des besoins en déplacements pour des clientèles particulières (transport adapté, transport scolaire).

Les choix effectués dans le cadre d'un schéma d'aménagement et de développement, tels les [périmètres d'urbanisation](#), les [grandes affectations du territoire](#) et les [densités d'occupation du sol](#), ont un impact sur la demande en transport, sur l'utilisation, l'efficacité et la sécurité des réseaux de transport ainsi que sur le besoin pour de nouvelles infrastructures.

Dans ce contexte, la planification des transports doit occuper une place prépondérante dans le [schéma d'aménagement et de développement](#).

Le schéma d'aménagement et de développement représente le principal instrument de planification de l'aménagement du territoire à l'échelle régionale. Il constitue donc l'outil de prédilection qui privilégie une approche intégrée en matière de planification des transports et d'aménagement du territoire. Par le fait même, il favorise l'intermodalité, encourage le transport collectif, optimise l'utilisation des infrastructures et des réseaux existants et privilégie la conservation du réseau routier tout en soutenant le développement régional et en protégeant l'environnement.

Par exemple, le schéma permet de recourir aux pouvoirs dont disposent la MRC ou la communauté métropolitaine pour favoriser une plus grande utilisation du transport en commun et assurer le maintien de la fonctionnalité du réseau supérieur tels :

- l'établissement de priorités relativement à l'urbanisation le long des lignes et des stations de transport en commun (p. ex. prévoir que l'espace qui doit être réservé et aménagé pour le stationnement sera moindre autour des stations de métro qu'ailleurs);
- la densification de l'occupation du sol dans les quartiers existants et le long des lignes et des stations de transport en commun;

- la gestion du développement urbain de façon à éviter la multiplication des accès, intersections et échangeurs le long du réseau routier supérieur;
- la prise en compte, lors de la détermination d'une nouvelle affectation (p. ex. industrielle), de l'agrandissement ou de l'implantation d'un projet structurant, des effets de l'augmentation des déplacements sur la capacité du réseau supérieur à la recevoir ou des problèmes pouvant être générés (fluidité, sécurité du réseau, services collectifs inadéquats, etc.);
- la gestion de l'implantation des usages autorisés le long du réseau routier supérieur à l'aide des règles contenues dans le document complémentaire au schéma (marges de recul, superficie et dimensions des lots, accès au terrain).

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 5 paragraphes 5, 7 et 8 et à l'article 6 paragraphe 5 du premier alinéa de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en matière de transport concernent les trois composantes suivantes :

- la planification du transport terrestre (élément de [contenu obligatoire](#))
- l'organisation du transport maritime et aérien (élément de [contenu facultatif](#))
- les contraintes majeures à l'occupation du sol occasionnées par les voies de circulation (élément de contenu obligatoire).

Transport terrestre

En ce qui concerne la planification du transport terrestre, le schéma d'aménagement et de développement doit décrire, identifier et localiser les infrastructures et équipements « importants » de transport terrestre existants : infrastructures routières, infrastructures de transport en commun, infrastructures ferroviaires et emprises ferroviaires abandonnées ou sur le point de l'être, réseaux cyclables, réseaux pour les véhicules tout terrain et les motoneiges, équipements (gares, circuits, voies réservées aux autobus et terminus d'autobus, stationnements d'incitation, lignes et stations de métro, lignes et stations de train de banlieue, quais, débarcadères, haltes routières). Il en va de même pour ce qui

est de la description et de la localisation du réseau de camionnage sur le réseau supérieur lorsqu'elles diffèrent de celles du MTQ.

Compte tenu du caractère adéquat ou non des infrastructures et des équipements visés, de la demande prévisible en matière de transport et de la part anticipée du transport devant être assurée par les divers modes, le schéma doit indiquer les principales améliorations devant être apportées aux infrastructures et aux équipements visés. Il doit aussi faire mention de la nature des nouvelles infrastructures ou des nouveaux équipements de transport terrestre importants dont la mise en place est projetée ainsi que de l'endroit approximatif où ils seront implantés.

Cette planification doit se faire en étroite collaboration avec les divers intervenants responsables des différents équipements et infrastructures : municipalités locales, organismes de transport, ministère des Transports, etc.

Il s'agit d'une planification des infrastructures et des équipements importants, c'est-à-dire de ceux qui intéressent les citoyens et les contribuables de plus d'une municipalité ou de ceux mis en place par le gouvernement, par l'un de ses ministres ou mandataires, par un organisme public ou par une commission scolaire.

Transport maritime et aérien

Le schéma d'aménagement et de développement peut également décrire l'organisation du transport maritime et aérien en indiquant les modalités d'intégration, dans le système de transport, des infrastructures et des équipements connexes importants (en vertu du paragraphe 8 du premier alinéa de l'article 5 LAU).

Bien que les pouvoirs des MRC et des municipalités locales soient limités en matière de transport aérien et maritime, il est néanmoins important de faire ressortir dans le schéma d'aménagement et de développement l'effet structurant de ces équipements et infrastructures. De plus, les liens entre ces modes de transport et le transport terrestre sont importants (p. ex. le transbordement des marchandises d'un mode à un autre).

Contraintes majeures occasionnées par les voies de circulation

Lorsque les voies de circulation constituent des [contraintes majeures](#) pour l'utilisation du sol à proximité, le schéma d'aménagement et de développement doit les identifier et fixer des règles relatives aux dispositions des règlements d'urbanisme. Pensons, par exemple, au bruit occasionné par une autoroute et à ses impacts sur la qualité de vie des riverains en milieu urbain, récréatif et institutionnel.

Ainsi, le schéma d'aménagement et de développement doit identifier les tronçons d'autoroutes où le niveau de bruit dépasse (ou pourrait éventuellement dépasser) des niveaux sonores acceptables. Afin d'éviter des conséquences néfastes, le [document complémentaire](#) au schéma doit également identifier des dispositions réglementaires appropriées comme la prohibition de tout développement résidentiel à l'intérieur d'une certaine distance de l'emprise d'une autoroute.

Diagnostic de la situation actuelle

L'élaboration de ces trois composantes (transport terrestre, transport maritime et aérien, contraintes majeures) du volet transport dans le schéma d'aménagement et de développement peut amener la MRC ou la communauté métropolitaine à réaliser diverses analyses lui permettant de compléter un diagnostic de la situation actuelle, incluant :

- l'identification des infrastructures et des équipements existants (p. ex. divers types de routes, transport en commun, voies ferrées, gares, équipements portuaires, aéroports, réseaux cyclables);
- la réalisation d'un portrait général des déplacements sur les réseaux de transport terrestre (p. ex. pôles d'activités, grands axes de déplacements des personnes et des marchandises, tendances susceptibles d'influencer la demande future);
- l'évaluation de l'adéquation des infrastructures et des équipements existants de transport terrestre (p. ex. problèmes de congestion routière, de desserte de certains secteurs ou pôles d'activités, de fluidité et de sécurité);
- l'analyse de l'organisation du transport maritime et aérien (p. ex. accès terrestres aux ports et aux aéroports);
- l'analyse des problèmes d'aménagement liés à la proximité des infrastructures de transport (p. ex. bruit, qualité visuelle en bordure des itinéraires d'intérêt touristique).

À partir du diagnostic, la MRC ou la communauté métropolitaine sera en mesure de déterminer ses orientations en matière de transport et de proposer des projets d'amélioration des infrastructures et des équipements existants (p. ex. la signalisation, l'élargissement des voies de circulation, l'implantation de voies réservées aux autobus et aux bicyclettes) ou des projets de développement (p. ex. la création d'un nouveau lien routier, la construction d'un échangeur autoroutier).

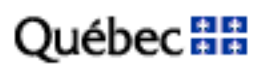
Plusieurs de ces actions peuvent nécessiter la concertation des différents intervenants en matière de transports (p. ex. corporations intermunicipales de transport, ministère des Transports, municipalités locales). Grâce à son inclusion dans le [plan d'action](#) accompagnant le schéma d'aménagement et de développement, la coordination des interventions peut constituer une approche appropriée et utile.

De plus, le diagnostic peut amener la MRC ou la communauté à revoir d'autres composantes du schéma afin de mieux gérer la demande (p. ex. densification de l'habitation et des zones d'emplois, limitation des périmètres d'urbanisation, choix d'affectations du sol, règles en matière de stationnement).

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ., c.A-19.1), article 5 paragraphe 5, 7, 8 du premier alinéa et article 6 paragraphe 5 du premier alinéa.
 - Ministère des Transports du Québec, *Planification des transports et révision des schémas d'aménagement*, 1994.
 - Ministère des Transports du Québec, *La gestion des corridors routiers, avenues de solutions*, 1994.
 - Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *La détermination des contraintes de nature anthropique*, mars 1994.
 - *Combattre le bruit de la circulation routière, techniques d'aménagement et interventions municipales*, Les Publications du Québec.
 - [Guide à l'intention des MRC : planification des transports et révision des schémas d'aménagement](#) (Format pdf, 1710 Ko)
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



© Gouvernement du Québec, 2002

Politique de confidentialité

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Proposition intermunicipals d'aménagement

Aménagement et gestion du territoire

Les propositions intermunicipales d'aménagement

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Un schéma d'aménagement et de développement peut décrire les propositions intermunicipales d'aménagement émanant d'un groupe de municipalités.

Utilité

Les dispositions d'un schéma d'aménagement et de développement sont conçues en fonction d'un intérêt général qui se manifeste au niveau de l'ensemble du territoire d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine, incluant la population, les municipalités, le gouvernement ainsi que divers autres acteurs.

Au-delà de cet intérêt général et des dispositions plus ou moins précises qui en découlent, il se peut que, parmi l'ensemble des municipalités de la MRC ou de la communauté, un groupe d'entre elles veuillent s'associer pour harmoniser l'aménagement de territoires présentant un intérêt commun. Pour ce faire, elles peuvent demander l'inclusion au schéma d'une proposition intermunicipale d'aménagement.

Par exemple, une telle proposition peut viser les cas suivants :

L'harmonisation des affectations du sol et des infrastructures routières, d'aqueduc ou d'égout pour des territoires situés de part et d'autres de limites municipales

Ainsi, on peut s'entendre sur :

- l'harmonisation des densités résidentielles lorsque la limite municipale correspond à l'arrière des terrains à bâtir ou au centre d'une rue;
- l'interconnexion des réseaux routiers afin d'intégrer le réseau de voies collectrices et locales de deux quartiers résidentiels voisins;
- la définition des usages et la mise en place de zones tampons lorsqu'une municipalité circonscrit une zone industrielle à proximité des limites de son territoire.

La protection ou la mise en valeur de parcs linéaires, de réseaux cyclables ou pédestres, des berges de cours d'eau, de grands ensembles naturels voués à la conservation ou à la récréation, etc.

Par exemple, deux ou plusieurs municipalités qui se partageant un ensemble naturel d'envergure (montagne, lac ou grand boisé) peuvent s'entendre sur la délimitation précise des secteurs d'intérêt écologique et esthétique (habitat du cerf de Virginie, frayère, panorama, peuplement forestier exceptionnel) et convenir d'une planification des usages, des sentiers récréatifs, des mesures de protection du boisé, de l'esthétique des constructions, des accès aux parties de territoire destiné à devenir publiques, etc.

De même, deux ou plusieurs municipalités qui prévoient urbaniser des territoires situés dans un même bassin hydrographique pourraient évaluer de concert les conséquences de l'urbanisation sur l'écoulement des eaux dans ce bassin (risques d'inondation et d'érosion, possibilités de redressement de cours d'eau, etc.).

Afin d'harmoniser les diverses interventions sur le territoire (pratique agricole, protection des habitats fauniques, mise en valeur à des fins de villégiature, etc.), deux ou plusieurs municipalités pourraient, pour répondre à des situations particulières, s'entendre et s'associer dans le cadre d'un plan de gestion des rives et du littoral d'un même cours d'eau en inscrivant au schéma des mesures particulières de protection, de mise en valeur et de restauration des milieux riverains identifiés.

Les modalités d'aménagement de corridors routiers

Par exemple, deux ou plusieurs municipalités traversées par un même axe routier principal pourraient convenir des modalités d'aménagement de cet axe (largeur, présence d'un terre-plein, etc.), de la localisation et de l'aménagement des intersections avec des voies de circulation secondaires, des usages et des règles d'implantation des constructions sur les terrains riverains, du nombre et de la localisation des accès aux terrains, etc.

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve à l'article 6 paragraphe 6 du premier alinéa de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

La proposition intermunicipale d'aménagement est un élément de contenu facultatif du schéma d'aménagement et de développement. Elle a été introduite en substitution à des dispositions abrogées du Code municipal et de la Loi sur les cités et villes. Ces dispositions permettaient aux municipalités d'élaborer et d'adopter un plan directeur commun du territoire ou d'une partie du territoire qu'elles partageaient.

Une proposition intermunicipale d'aménagement peut donc avoir pour objet toutes dispositions correspondant à l'une ou l'autre des composantes d'un [plan d'urbanisme](#),

ce qui peut même comprendre divers éléments d'un [programme particulier d'urbanisme](#) (PPU).

Une telle proposition vise uniquement le territoire des municipalités d'où elle émane. Elle ne lie en conséquence à ses objectifs que les plans et règlements d'urbanisme et les travaux publics de ces municipalités ainsi que les projets d'interventions gouvernementales sur ces territoires.

Dans ce contexte, deux actions implicites doivent être posées pour qu'une proposition intermunicipale d'aménagement devienne composante d'un schéma :

1. deux ou plusieurs municipalités doivent s'entendre sur l'objet de la proposition et décider de s'associer à cette entente par la voie du schéma d'aménagement et de développement;
2. le conseil de la MRC ou de la communauté métropolitaine doit accepter d'inclure au schéma la proposition faisant l'objet d'une entente intermunicipale. La MRC ou la communauté peut requérir certaines modifications de la proposition dans le but d'assurer sa conformité aux objectifs du schéma.

La loi ne prévoit pas de règle explicite pour la gestion d'une proposition intermunicipale d'aménagement. Par exemple, l'approbation que la MRC ou la communauté métropolitaine doit donner aux plans et règlements d'urbanisme découlant de la proposition intermunicipale doit être basée sur le consensus des municipalités liées par la proposition.

Il ressort toutefois que l'ensemble des membres du conseil de la MRC ou de la communauté devrait appliquer une règle d'éthique :

respecter et faire respecter le consensus des municipalités concernées lors de l'approbation des plans et règlements d'urbanisme et des modifications de la proposition.

Si l'élaboration d'une telle proposition découle de la concertation entre deux ou plusieurs municipalités, elle entraîne aussi la participation active de la MRC ou de la communauté métropolitaine. Celle-ci peut lancer cette concertation et agir à titre de support

technique. Elle doit aussi voir à ce que la proposition intermunicipale s'insère de façon cohérente à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement.

Enfin, l'inclusion d'une proposition intermunicipale d'aménagement au schéma offre une certaine garantie quant au fait qu'un changement de gouvernance au niveau municipal n'amènera pas la mise de côté du projet qui en découle.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ, c. A-19.1), article 6, paragraphe 6^o du premier alinéa et articles 83 à 85.1
- Ministère des Affaires municipales, *Les composantes du schéma d'aménagement : les propositions intermunicipales*, collection Aménagement et urbanisme, 1986.

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Planification des infrastructures et des équipements

Aménagement et gestion du territoire

La planification des infrastructures et des équipements

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

L'inclusion d'un volet infrastructures et équipements dans le schéma d'aménagement et de développement permet aux municipalités régionales de comté (MRC) ou aux communautés métropolitaines d'assurer le maintien, l'amélioration et l'implantation des équipements et des services collectifs, publics ou privés dans les milieux urbanisés. Une telle planification en favorise l'utilisation et l'accessibilité et privilégie leur localisation optimale.

Utilité

Le développement économique, social et culturel des collectivités, et son inscription sur le territoire, suppose la présence d'un réseau d'équipements et d'infrastructures de tous ordres. Leur présence dans un milieu nécessite toutefois la mise en place, entre autres, d'une forme de développement favorable à leur accueil et à leur maintien.

Par conséquent, afin de répondre aux besoins de leurs collectivités en cette matière, il est important que la MRC et la communauté métropolitaine s'engage davantage dans la planification et, dans certains cas, dans la gestion des équipements et infrastructures et qu'elles contribuent à l'effort de rationalisation des interventions du gouvernement entrepris, depuis plusieurs années, en adoptant entre autres, des mesures de contrôle de l'utilisation du sol visant à limiter la dispersion des activités urbaines sur le territoire.

à titre d'exemple, la problématique liée à la planification des écoles est révélatrice. En effet, lors de l'élaboration de leur plan de répartition et de destination des écoles, les commissions scolaires doivent composer avec diverses réalités. Alors qu'il y a un manque d'écoles pour accueillir le nombre croissant d'élèves en périphérie des grands centres touchés par l'étalement urbain, les équipements scolaires des anciens quartiers et des milieux ruraux sont sous-utilisés en raison de la décroissance de la clientèle scolaire. De plus, dans certaines banlieues, jusqu'à 90 % des élèves doivent être transportés par autobus scolaire alors que dans les centres urbains, en raison de la forte concentration de la population à proximité des écoles et de la présence de transport en commun, ce pourcentage est beaucoup plus faible. Par conséquent, dans un contexte de décroissance de l'effectif scolaire et d'assainissement nécessaire et continu des dépenses publiques, les décisions en matière de planification des écoles deviennent complexes.

L'éparpillement de l'habitat et des activités urbaines aura souvent comme effet l'inadéquation de la desserte en équipements et en services collectifs. Une forme discontinue ou en saute-mouton du développement par rapport au milieu bâti existant entraînera une sous-utilisation des équipements et des services déjà installés. De plus, elle nécessitera bien souvent des investissements collectifs considérables pour étendre en périphérie des services, entre autres, scolaires, culturels, de santé et de services sociaux, etc. Ces façons de faire auront inévitablement un impact sur la structure urbaine autant en milieu rural qu'urbain.

Par exemple, une MRC pourrait spécifier que certains équipements à être mis en place par le gouvernement ou un organisme public seront autorisés uniquement dans le ou les pôles délimités. Ceci pourrait être indiqué dans son concept d'organisation spatiale du

territoire applicable à l'urbanisation et à la répartition régionale des axes de développement ou des pôles industriel, commerciaux et de services.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent principalement à l'article 5 premier alinéa paragraphe 8 et troisième alinéa de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La loi prévoit que le schéma d'aménagement et de développement doit indiquer :

- la nature des infrastructures et des équipements importants qui existent ainsi que l'endroit où ils sont situés;
- la nature des nouvelles infrastructures ou des nouveaux équipements importants dont la mise en place est projetée ainsi que l'endroit approximatif où ils seront situés.

Dans ce contexte, « important » réfère à toute infrastructure ou tout équipement qui intéresse les citoyens et les contribuables de plus d'une municipalité ou qui est mis en place par le gouvernement ou l'un de ses ministères ou mandataires, par un organisme public ou par une commission scolaire.

Les termes « infrastructures et équipements » renvoient aux immeubles ou installations nécessaires à la vie de la collectivité. Il peut s'agir, par exemple, d'un site d'enfouissement sanitaire, d'un CLSC, d'un équipement scolaire. Il s'agit d'installations de propriété publique (régionale ou municipale) sur lesquelles les municipalités entendent intervenir en ce qui a trait à leur réalisation ou à leur gestion. Il peut s'agir également d'installations privées, mais qui présentent un caractère structurant au niveau régional.

Plus spécifiquement, les équipements et services collectifs sont ceux relatifs aux secteurs de l'éducation, de la santé et de services sociaux, de la justice, de l'administration et des services gouvernementaux, de l'hébergement social, de la culture (musée, centre culturel, théâtre, bibliothèque, salle de spectacle), etc. Il peut aussi s'agir d'équipements privés comme un centre commercial, une grande surface, un centre de

ski ou de villégiature.

Les orientations ou les objectifs du schéma d'aménagement et de développement permettent de traduire la volonté expresse de la MRC ou de la communauté métropolitaine d'assurer le maintien, l'amélioration et l'implantation des équipements et des services collectifs dans les milieux urbanisés. Ceci résulte d'une planification qui favorise leur utilisation et leur accessibilité et qui privilégie leur [localisation optimale](#) en termes, notamment, de réponse aux besoins sociaux, de support au développement, d'appui à la consolidation des réseaux existants et à la consolidation et la revitalisation des centres-villes et des noyaux villageois ainsi que de rationalisation des dépenses publiques.

Par l'intermédiaire de son schéma, la MRC ou la communauté peut faire état de ses spécificités territoriales en matière d'équipements collectifs ou intervenir en aménagement (localisation), mais pas en matière de services.

Elle peut cibler les moyens permettant d'accroître l'accessibilité aux équipements collectifs existants et encourager leur utilisation. Par exemple, elle peut, pour ce faire, en tenant compte entre autres de la localisation des équipements, cibler la densification de l'occupation du sol dans les quartiers où sont localisés ces équipements, la détermination des zones prioritaires d'aménagement situées à proximité, la planification du transport terrestre et, plus particulièrement, du transport en commun.

La MRC ou la communauté métropolitaine peut également préciser les critères de localisation ou d'intégration auxquels devront répondre les équipements futurs : proximité de la clientèle, accessibilité (par transport en commun, à pied), recyclage de bâtiments existants pour les accueillir, intégration, par exemple, d'un équipement culturel majeur au milieu bâti, etc.

L'ensemble des équipements et infrastructures importants qui existent ou dont la mise en place est projetée doivent être localisés, de préférence, sur une carte à grande échelle.

Les équipements et infrastructures importants qui intéressent les citoyens et les contribuables de plus d'une municipalité

Il peut s'agir d'équipements et d'infrastructures à rayonnement régional ou d'installations dont la propriété peut être publique ou privée. Ceux-ci présentent un caractère structurant au niveau régional et méritent réflexion quant à leur localisation compte tenu de leurs impacts sur le milieu.

Par exemple, lorsqu'on prend en compte les problèmes de circulation, de transport en commun ou l'impact sur les artères commerciales traditionnelles que peut générer la multiplication des grandes surfaces en périphérie des noyaux bâtis, il devient fondamental de promouvoir l'intégration de stratégies de développement des commerces et des services dans les politiques de développement régional et local.

Ainsi, en ce qui a trait à la mise en place de nouveaux équipements et infrastructures importants justifiés par des besoins, la stratégie pourrait identifier les critères de localisation et d'implantation. Ces derniers supporteront la mise en place et la rentabilisation des équipements et des infrastructures publics (fluidité et sécurité du réseau routier supérieur; nécessité d'une nouvelle route ou d'un échangeur, augmentation de la capacité de l'usine de filtration; augmentation de la circulation, manque de stationnement, absence de transport en commun, conflits avec les usages environnants, manque de logements pour les travailleurs).

Les équipements et les infrastructures à être mis en place par le gouvernement, par l'un de ses ministres ou un mandataire de l'état, par un organisme public ou par une commission scolaire

Il s'agit d'équipements et d'infrastructures dont la réalisation est annoncée par le gouvernement ou est souhaitée par la région. Il peut s'agir par exemple d'un centre hospitalier, d'un musée, d'édifices à bureau ou d'infrastructures de transports majeures.

L'exercice de planification qui sous-tend l'élaboration du schéma d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour les autorités régionales qui souhaitent intervenir et assurer un minimum de concertation avec le gouvernement. L'importance de cet exercice apparaît clairement lors de l'implantation d'équipements gouvernementaux ayant un effet structurant sur le territoire lorsque certaines activités nécessitent une localisation particulière ou lorsque les autorités souhaitent l'appui de fonctions régionales.

Effectivement, un [schéma d'aménagement et de développement](#) et un [règlement de contrôle intérimaire \(RCI\)](#) adoptés par une MRC ou une communauté métropolitaine, et mis en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, lient le gouvernement, ses ministres et les mandataires de l'état lorsque ceux-ci projettent d'intervenir sur son territoire. Dans ce cas, cette dernière doit, s'il y a lieu, donner son avis sur la conformité de l'intervention projetée relativement aux objectifs du schéma et aux dispositions de son RCI.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LRQ., c.A-19.1) articles 2; 5 paragraphe 8 du premier alinéa; 149 et suivants.
- [Loi sur les services de santé et les services sociaux](#) (LRQ., c.S-4.2) article 347 premier alinéa.
- [Loi sur l'instruction publique](#) (LRQ., c.I-13.3) article 211.
- [Loi sur la Société immobilière du Québec](#) (LRQ., c.S-17.1).
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Structure, terminologie et cartographie des schémas d'aménagement*, Document de réflexion, janvier 1995.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *Les interventions gouvernementales sur le territoire des MRC et des communautés urbaines*, mai 1994.

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)

Localisation optimale

Une localisation « optimale » signifie : dans les périmètres d'urbanisation, près des circuits de transport en commun quand il y en a, loin des zones dangereuses, près des secteurs résidentiels existants et non pas en périphérie, en anticipant que l'urbanisation suivra.

Fermer

Aller directement vers :

[Accueil](#) / [Aménagement et gestion du territoire](#) / [Urbanisme](#) / [Guide La prise de décision en urbanisme](#) / [Planification](#) / Impacts financiers des projets d'aménagement

Aménagement et gestion du territoire

Les impacts financiers des projets d'aménagement

- [Utilité](#)
- [Caractéristiques](#)
- [Références](#)

Une évaluation d'impacts financiers municipaux consiste essentiellement à mesurer les revenus et les dépenses annuels d'immobilisations et de fonctionnement générés par un projet d'aménagement. Ceci inclut l'endettement et les taxes additionnelles qu'il entraîne à moyen et long termes pour la collectivité visée.

Utilité

Une telle analyse peut être présentée aux élus avec toute demande de permis relative à un projet exigeant un investissement de la part de la collectivité ou nécessitant la

desserte d'un nouveau secteur pour les années à venir. Cette analyse complète l'évaluation du projet déjà faite en matière de conformité à la planification et à la réglementation, de faisabilité technique, des impacts environnementaux et sociaux. Elle procure un éclairage aux élus qui ont à prendre une décision sur le projet présenté.

L'évaluation d'impacts financiers permet également de comparer différents projets de même nature proposés sur différents sites ou quelques versions d'un même projet dont on fait varier certaines composantes (grille de rues, valeur des immeubles, etc.).

On peut aussi utiliser cet outil pour prévoir les retombées économiques d'une option d'aménagement, d'un projet de rénovation, d'un programme de subventions sur la restauration ou la revitalisation d'un quartier, d'une infrastructure ou d'un équipement municipal ou intermunicipal, etc.

Une bonne évaluation des impacts financiers des projets d'aménagement permet aux officiers municipaux de discuter avec les promoteurs en ayant en main les données utiles. Ils peuvent ainsi, dans une négociation réelle, prendre en compte les intérêts de la collectivité tout en comprenant ceux des promoteurs.

Sans refuser automatiquement tout projet déficitaire, et pour les meilleurs intérêts de la collectivité, les officiers municipaux peuvent ainsi explorer différentes options et rechercher le meilleur scénario dans un contexte de bonne gestion, compte tenu des effets à long terme des décisions concernant l'urbanisation ou la mise en valeur des ressources d'un secteur.

Ainsi, un ensemble résidentiel de luxe en terrain montagneux peut entraîner une hausse importante de l'évaluation foncière locale, mais parfois aussi des coûts annuels élevés en services municipaux. Un site industriel bien équipé en aqueduc et en égouts peut constituer un atout pour le développement d'une collectivité, mais peut devenir un poids si, au lieu d'accueillir assez rapidement des entreprises de bonne valeur, il reçoit quelques entrepôts monopolisant de grands espaces pour une croissance éventuelle.

En matière de développement, l'hypothèse optimiste ne se réalise pas toujours. Aussi, après avoir analysé différents scénarios, les élus ont-ils souvent intérêt à autoriser les projets les plus valables par phases plutôt que d'engager la collectivité dans le financement global d'un vaste projet, hypothéquant par le fait même la marge de

manœuvre locale pour plusieurs années.

Une analyse d'impacts financiers convient tout autant à l'examen d'un plan d'aménagement d'ensemble qu'à celui d'un projet ponctuel impliquant la mise en place et le fonctionnement d'équipements et d'infrastructures.

Caractéristiques

Une évaluation d'impacts financiers peut être réalisée à l'aide d'un modèle simple qui reproduit le budget d'une municipalité à l'échelle du projet étudié tout en y apportant des ajustements quand certaines rubriques ou certains montants du budget municipal ne peuvent pas s'y appliquer. Ainsi, un nouveau développement résidentiel ne requiert pas de réfection routière dans les premières années de son existence. Par contre, des infrastructures nouvelles, dont le financement est réparti entre les occupants du secteur, peuvent entraîner une taxe spéciale qui ne s'applique pas dans les autres secteurs de la municipalité.

Le modèle de base peut être enrichi par un examen du rendement foncier de l'investissement municipal consenti. La richesse foncière et la capacité d'emprunt de la collectivité peuvent augmenter grâce au projet, mais, dans bien des cas, sa dette aussi. On peut chercher à déterminer en quelle année la municipalité retrouve un certain équilibre à ce chapitre.

Le modèle élaboré par la municipalité ou son consultant doit considérer l'ensemble des impacts d'un projet. Ainsi, un développement résidentiel entraîne des répercussions en dehors du territoire qu'il occupe. Par exemple, il faut élargir la rue principale y donnant accès, ajouter une personne au corps de pompiers, installer un égout collecteur qui desservira les développements futurs.

La prise en compte des intérêts financiers des promoteurs et de la municipalité à l'égard d'un projet de développement ne doit pas éclipser l'implication des autres acteurs dans la gestion de l'urbanisation :

- le gouvernement qui construit et entretient les axes routiers principaux;

- la commission scolaire qui devra peut-être ouvrir une école et parfois aussi en fermer une autre;
- les municipalités voisines qui ont aussi planifié leur part du développement régional;
- les MRC contiguës intéressées à remplir leur parc industriel et leurs périmètres commerciaux, mais moins pressées de gérer les déchets ou la circulation de transit qu'un projet -peut générer sur leur territoire.

Une évaluation d'impacts financiers peut aider les décideurs à être conscients du large bassin de population appelé non seulement à bénéficier des projets, mais aussi, au bout du compte, à en assumer les frais.

Les principales étapes d'une analyse d'impacts financiers sont les suivantes :

- l'identification du projet à évaluer;
- une description détaillée: nombre d'unités, valeurs, superficies, échéances, partage des coûts d'implantation;
- l'évaluation des dépenses annuelles directes et indirectes reliées au projet sur cinq ou dix ans;
- l'évaluation des recettes annuelles générales et spéciales reliées au projet sur cinq ou dix ans;
- les impacts du projet sur l'équilibre budgétaire de la collectivité, sur la dette, sur la charge fiscale municipale et sur celle du secteur, etc.;
- une analyse critique et les recommandations : prise en compte des effets nets du projet sur la situation financière actuelle de la collectivité par rapport aux objectifs financiers établis, aux autres projets étudiés et aux autres scénarios de développement du même secteur.

Ces documents doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande de permis ou de certificat lorsque le règlement de la municipalité l'exige en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (p. ex. Règlement sur les permis et certificats).

Références

- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *L'aménagement du*

territoire; et ses impacts financiers et fiscaux pour la municipalité, collection Aménagement et urbanisme, 1989.

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), (LRQ., c.A-19.1) articles 119, 120 et 121.
-

Dernière mise à jour : 22/11/2004



[© Gouvernement du Québec, 2002](#)

[Politique de confidentialité](#)