



Revue québécoise **d'urbanisme**

ASSOCIATION QUÉBÉCOISE D'URBANISME

Vol. 33 - N° 2 - Avril 2013



**Diversité  
et usages**

## **AUX MEMBRES DE L'ASSOCIATION**

### **Objet : Avis de convocation à l'assemblée générale annuelle**

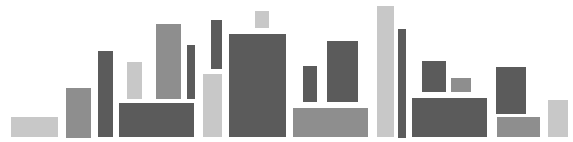
Madame, Monsieur,

Par la présente, vous êtes convoqué(e) à l'assemblée générale annuelle de l'Association québécoise d'urbanisme qui se tiendra le samedi 1<sup>er</sup> juin 2013 à 16 heures 15 au Carrefour de l'Érable, 1280 avenue Trudelle, à Plessisville.

### **PROJET D'ORDRE DU JOUR**

1. Ouverture de l'assemblée générale annuelle
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 2 juin 2012
4. Rapport du président
5. Dépôt et adoption du rapport du vérificateur pour l'exercice financier 2012
6. Nomination d'un vérificateur pour l'année 2013
7. Élection aux postes d'administrateurs
8. Affaires nouvelles
9. Levée de l'assemblée

Pierre Dauphinais  
Président



# Mot du président



Pierre Dauphinais, président  
de l'Association québécoise d'urbanisme

L'année 2013 s'annonce encore très prometteuse pour l'Association tant au point de vue du renouvellement des adhésions que des activités comme les journées de formation et la formation sur mesure que nous offrons aux municipalités du Québec. La vente de notre guide de référence, lancé à Sorel-Tracy l'automne dernier, portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale va bon train. Je vous invite à consulter notre site internet pour commander ce document.

Sous la direction de Mme Isabelle Landry, rédactrice en chef, vous trouverez dans ce numéro une foule d'articles plus pertinents les uns que les autres. Dans un premier temps, j'attire particulièrement votre attention sur notre prochaine journée de formation qui se tiendra dans la Capitale de

l'érable, le 1er juin prochain. Sous le thème « Le bon usage du PIIA : Expériences pratiques pour vos localités » le comité organisateur de cet événement vous a concocté un programme axé sur les préoccupations et les intérêts des membres de CCU. Pour joindre la théorie à la pratique, sous la gouverne des représentants de la Ville de Plessisville, une sortie terrain vous est proposée dans le cadre de cette journée. N'hésitez pas à vous inscrire le plus rapidement possible, car le nombre de places est limité.

Dans un second temps, en mon nom personnel et au nom de tous les membres du conseil d'administration de l'Association québécoise d'urbanisme, je vous invite à l'assemblée générale de votre association qui se tiendra lors de cette journée de formation. Pour vous, membres de l'AQU, il s'agit de prendre entre 30 et 45 minutes de votre temps pour participer à cette assemblée où vous pourrez intervenir et nous faire part de vos attentes. Dans le cadre de cette assemblée, les membres seront invités à choisir un certain nombre d'administrateurs au sein du conseil d'administration. Pour ceux qui seraient tentés de se laisser séduire par une telle fonction, trois postes seront en élection. Si vous désirez en savoir plus long sur le sujet, vous pouvez soit me contacter ou contacter M. Julien Pellerin notre directeur exécutif. C'est avec grand

plaisir que nous répondrons à toutes vos interrogations.

De plus, un prix de présence des plus intéressants sera tiré au hasard parmi les membres de l'Association présents lors de cette assemblée. Vous trouverez dans cet envoi l'avis de convocation à cette assemblée générale annuelle.

Bon printemps et au plaisir de se voir à Plessisville et particulièrement à l'assemblée générale.

## SOMMAIRE

?..... ?

La REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME est publiée périodiquement par l'Association québécoise d'urbanisme à l'intention de ses membres, des municipalités, des professionnels, des étudiants et de tout citoyen intéressés à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire.

Les auteurs des articles conservent l'entière responsabilité des opinions qu'ils émettent. Il en va de même pour les commanditaires quant au contenu de leur publicité. Toute reproduction, traduction ou adaptation, en tout ou en partie, des textes, des tableaux ou des illustrations publiés dans la REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME requiert la permission préalable de l'Association québécoise d'urbanisme.

### PRÉSIDENT

Pierre Dauphinais, urbaniste et directeur du Service de la planification et du développement urbain, Ville de Sorel-Tracy

### VICE-PRÉSIDENT

Marc-André Godin, urbaniste, coordonnateur de la gestion des programmes et projets de redéveloppement, Ville de Trois-Rivières

### TRÉSORIER

Pascal Joly, urbaniste et directeur du Service de l'urbanisme, Ville de Lachute

### SECRÉTAIRE

Jean-Pierre St-Amour, avocat et urbaniste  
Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert & Associés

### ADMINISTRATEURS

Isabelle Landry, avocate, Heenan Blaikie Aubut

Danièle Myre, urbaniste

Danny Gignac, technicien en aménagement,  
Ville de Saint-Hyacinthe

Caroline Pagé, urbaniste, municipalité de Saint-Philippe

Réal Campeau, urbaniste, directeur à l'aménagement,  
MRC Les Maskoutains

Germain Charron  
Conseiller municipal et membre du CCU  
de Saint-André-Avellin

Patrice Furlan, chef de division, Service de l'urbanisme  
Ville de Drummondville

### ÉQUIPE DE RÉDACTION

Isabelle Landry, Danièle Myre et Pierre Dauphinais

### DIRECTEUR EXÉCUTIF

Julien Pellerin

### RESPONSABLE DU SECRÉTARIAT

Chantal Bergeron

### RÉVISION, ÉDITION, IMPRESSION

Cournoyer communication marketing

### DÉPÔT LÉGAL

Bibliothèque nationale du Canada  
Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0842-957X



Association  
québécoise  
d'urbanisme

Case postale 27  
Succursale Saint-Jacques  
Montréal (Québec) H3C 1C5  
Téléphone : 514 277-0228  
Télécopieur : 514 277-0093  
Courriel : info@aqu.qc.ca  
Site Web : www.aqu.qc.ca



# Jurisprudence

Les résumés de ces jugements ont été sélectionnés par Me Jean-Pierre St-Amour de l'étude Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert & Associés, s.e.n.c.r.l., de Laval. Ils proviennent de la revue hebdomadaire *Jurisprudence Express* publiée par la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ). Les lecteurs intéressés peuvent obtenir un exemplaire du texte intégral de ces jugements en téléphonant au 514 842-8745 à Montréal ou au 1 800 363-6718 à l'extérieur, en mentionnant le numéro du jugement. Le texte peut aussi être commandé par télécopieur au 514 842-8385. Le coût des exemplaires de jugements varie selon le nombre de pages. L'Association québécoise d'urbanisme remercie la SOQUIJ de lui avoir permis de reproduire ces résumés de jugements.

2011-1436

Cour supérieure

**MUNICIPAL (DROIT) — aménagement et urbanisme — démolition d'un Immeuble — autorisation — Imposition d'une condition — nouvelle construction — validité — interprétation de l'article 148.0.12 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme — requête en nullité — autorisation conditionnelle.**

**ADMINISTRATIF (DROIT) — contrôle judiciaire — cas d'application — droit municipal — comité de démolition — conseil municipal — démolition d'un immeuble — autorisation conditionnelle — norme de contrôle — décision raisonnable.**

**INTERPRÉTATION DES LOIS — interprétation textuelle — interprétation contextuelle — interprétation téléologique — article 148.0.12 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.**

En février 2001, les défendeurs sont devenus propriétaires d'un terrain vacant situé en bordure d'un lac, sur le territoire de la municipalité demanderesse. Ils se sont aussitôt installés sur le terrain, sans s'informer auprès de la demanderesse de leurs droits et obligations. Au mois de juillet 2008, alors qu'elle vérifiait les bandes riveraines de son territoire, la demanderesse

a accidentellement découvert la nature de l'usage du terrain, constatant la présence de tentes et d'une remise, l'aménagement d'un jardin sur la rive et le rejet d'eaux usées dans l'environnement. Elle a alors adressé aux défendeurs des constats d'infraction, suivis de mises en demeure. Par une requête fondée sur les articles 227 et ss. de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, elle recherche la remise en état du terrain grâce à l'enlèvement des tentes, à la démolition de la remise, la revégétalisation de la rive et au retrait des installations sanitaires non conformes.

### DÉCISION

En ce qui a trait aux tentes, en 2001, la réglementation en vigueur n'interdisait pas leur installation. En effet, le règlement applicable prohibait expressément l'installation de roulottes ou de remorques de camping à l'extérieur de terrains commerciaux ainsi que l'occupation permanente ou semi-permanente de ce genre d'équipement, mais elle n'indiquait rien au sujet des tentes, qui sont toutefois visées par le règlement actuel. Le règlement antérieur ne souffre d'aucune ambiguïté et l'inclusion de ce type d'abri pour la première fois en décembre 2001 dans la réglementation trahit par le fait même le vide juridique qui avait cours auparavant. Les défendeurs, qui ont fait un usage non clandestin et ininterrompu de tentes —

lequel a débuté avant l'entrée en vigueur de la réglementation pertinente —, bénéficient d'un droit acquis à leur installation sur leur terrain. Par ailleurs, en l'absence de droits acquis, il y aurait eu lieu d'autoriser la dérogation vu les circonstances, dont l'absence de plaintes de voisins, le caractère mineur de la dérogation, la presque invisibilité des tentes de la propriété voisine et l'absence de preuve d'inconvénients. Les défendeurs ne pouvaient construire une remise en l'absence d'un ouvrage principal et ils devaient également respecter la bande de protection riveraine. Le remède approprié ne sera pas sa démolition, mais plutôt son déplacement en dehors de la bande de protection. Par ailleurs, les défendeurs devront procéder à la revégétalisation de la bande de protection riveraine à l'endroit où ils avaient tenté, sans succès, d'aménager un jardin, enlever la douche et l'évier — celui-ci dérogeant au règlement qui interdit le rejet d'eaux usées sur le sol — et démolir leur toilette chimique, qu'ils pourront reconstruire s'ils obtiennent préalablement le certificat d'autorisation nécessaire.

**La Minerve (municipalité de) c. St-Germain, juge Guylène Beaugé, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-17-006962-103, 2011-05-25, SOQUIJ AZ-50757981, 2011 QCCS 2718, 2011EXP-2018 et J.E. 2011-1103 (11 pages).**



## Une formation à votre mesure à découvrir!

Dérogation mineure | Zonage | Usage conditionnel | Comité consultatif d'urbanisme

La formation que nous vous proposons est adaptée à **vos exigences**. Nous allons dans **vos milieux**, nous nous ajustons au contenu dont **vous avez besoin** et à **vos disponibilités**... Qui dit mieux ?

L'Association québécoise d'urbanisme offre à toute personne intéressée à la qualité de l'urbanisme, de l'environnement ou de l'aménagement du territoire l'occasion de bénéficier d'une formation dynamique qui porte sur des thèmes variés et proches de ses préoccupations.



Association  
québécoise  
d'urbanisme

Case postale 27, succursale Saint-Jacques  
Montréal (Québec) H3C 1C5

T 514 277.0228 | F 514 277.0093 | info@aqu.qc.ca

[www.aqu.qc.ca](http://www.aqu.qc.ca)





## Un guide pratique à l'attention des urbanistes et des aménagistes

Texte rédigé par: David Gagné, vice-Président, Archéo-Québec et conseiller en patrimoine, direction de l'urbanisme de la Ville de Lévis



Des publications destinées aux urbanistes, aux aménagistes et aux gestionnaires municipaux, il y en a beaucoup. Or, un professionnel qui cherchait de l'information sur les bonnes pratiques archéologiques se butait jusqu'alors à la Loi sur les biens culturels, des publications légales ou des rapports de recherche dont la lecture plus rébarbative est bien loin des concepts urbanistiques et de la réalité municipale. De quoi décourager les plus tenaces! Et pourtant...

Le réseau Archéo-Québec<sup>1</sup> s'intéresse vivement au domaine municipal. Et pour cause, l'archéologie, c'est l'histoire matérielle du Québec, et il n'y a pas de municipalité sans histoire. Chaque ville et chaque village possèdent des traces de son passé, constituant un riche

patrimoine qui se trouve parfois sous nos pieds. Depuis quelques années, Archéo-Québec réfléchit aux moyens à prendre pour appuyer et aider les municipalités

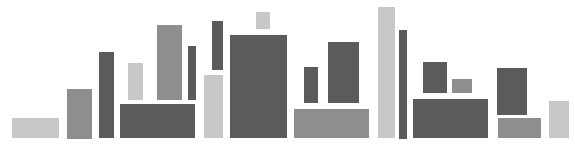


dans la gestion de cette ressource, notamment dans le contexte de l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le patrimoine culturel.

Rassemblant les forces vives de l'archéologie québécoise depuis 1999, le réseau Archéo-Québec travaille à renforcer l'image de marque de l'archéologie afin qu'elle soit reconnue comme une composante névralgique de notre culture et de notre identité. Cette mission cadre parfaitement dans un contexte muséal, mais qu'en est-il dans une réalité de schéma d'aménagement, de projet de développement résidentiel ou bien dans la construction de bassins de traitement des eaux? Archéo-Québec a donc pris l'initiative de poser un geste concret en produisant un guide pratique à l'attention particulière des urbanistes, des aménagistes et des gestionnaires municipaux.

Soucieux d'atteindre leurs objectifs, les auteurs du guide se sont tout d'abord penchés sur certaines questions. Comment atteindre efficacement les urbanistes, qui sont toujours débordés? Quels sont les outils aujourd'hui utilisés par les aménagistes? Quels sont habituellement les besoins ou les

<sup>1</sup> Voir RQU, vol. 27, numéro 3, automne 2007.



lacunes des municipalités en matière de connaissance ou de gestion du patrimoine? Des réponses sont rapidement apparues : il faut un guide pragmatique, concis, collé à la réalité municipale québécoise. Et une facture visuelle attrayante et dynamique permettra de s'y attarder plus longuement.



Rédigé par Jean-Yves Pintal, archéologue de grande expérience avec les municipalités, en collaboration avec David Gagné, conseiller en patrimoine à la direction de l'urbanisme de la Ville de Lévis, le guide a également été réalisé en étroite partenariat avec les professionnels du ministère de la Culture et des Communications. Il a pour objectif premier d'outiller efficacement les acteurs en aménagement du territoire selon leur propre réalité. De plus, il vient casser certains mythes ou préjugés : l'archéologie retarde les projets d'aménagement, ça ne rapporte rien et ça coûte trop cher, ça ne se fait que dans les grandes villes, ou, encore mieux, « de l'archéologie on en a pas chez nous »...

Ce guide pose tout d'abord une question : Pourquoi l'archéologie? Il vient ainsi fournir des arguments à ceux qui ont à convaincre leurs élus, des promoteurs ou tout autre décideur d'une démarche aussi essentielle, toujours dans une optique municipale. Par la suite, il définit le concept d'archéologie préventive, en se basant sur les outils dont toutes les municipalités disposent dans la gestion et l'aménagement du territoire, en passant



du schéma d'aménagement jusqu'à la géomatique. Au fil des pages, le lecteur trouvera un grand nombre d'exemples concrets et de mises en situation vécues dans diverses municipalités, telles que Price, Baie-Comeau et Rivière-Ouelle. De nombreux outils, tableaux et synthèses permettent de retrouver rapidement l'information voulue et d'atteindre des résultats gagnants pour tous.



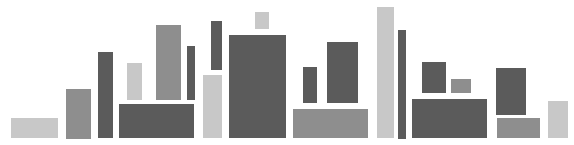
Ce guide est disponible gratuitement en format .pdf à partir du site web d'Archéo-Québec : [www.archeoquebec.com](http://www.archeoquebec.com). Des

copies papier sont également disponibles au coût de 15\$ pour les membres du réseau et 30\$ pour les non-membres.

Parions qu'après avoir lu ce guide, vous ne verrez plus jamais du même œil le paysage de votre région ou de votre localité!

Pour consulter cet article en couleurs  
**Cliquez**





## Le territoire agricole et ses usages

Texte rédigé par: Simon Marmen, agr., M. Sc., coordonnateur environnement, aménagement et services-conseils, direction Recherches et politiques agricoles, union des producteurs agricoles

Dans les années 1970, plusieurs études ont sonné l'alarme, dénonçant les effets catastrophiques de l'absence de planification sur la pérennité des terres agricoles. Nous assistions alors à un éparpillement en zone agricole de toutes sortes d'usages étrangers à l'agriculture.

Il était alors devenu urgent de freiner ce phénomène et de mettre un terme à la dilapidation des terres agricoles, ressource essentielle à la sécurité alimentaire de la population. C'est pourquoi la Loi sur la protection du territoire agricole (LPTA) a été adoptée. L'importance de cette loi et sa nécessité ne faisaient pas de doute aux yeux du législateur. Si son adoption a permis d'éviter le pire, elle n'a pas mis un terme pour autant à la pression qui s'exerce sur les terres agricoles.

### Terres sous pression

Le territoire agricole québécois offre une multitude de fonctions et d'usages outre celles de la production agricole et de la foresterie. Cette zone verte ceinture ou intercale les espaces urbanisés, de la même façon que les parcs et les jardins publics en milieu urbain. Elle assure des fonctions environnementales dont jouissent les Québécois. Celle-ci :

- améliore la qualité des masses d'air qui transitent entre les lieux cultivés et les zones urbanisées, comme les centres-villes, les autoroutes et les industries;
- agit comme tampon et filtre les quantités d'eau provenant des précipitations et ruisselant en surface des sols;
- préserve la biodiversité menacée par une urbanisation excessive;
- offre des espaces pour la pratique

d'activités récréotouristiques telles que chasse, pêche, usage de véhicules hors route, etc.

Bien que plusieurs signalent que ce territoire n'est « cultivé » qu'à 54 %, il faut donc rappeler que la zone verte :

- comprend de multiples milieux naturels non exploitables par des entreprises agricoles tels que lacs et cours d'eau, milieux humides, ou exerce des contraintes naturelles limitant la pratique de l'agriculture et de la foresterie comme la topographie ou des affleurements rocheux;
- comporte des réserves écologiques qui ne sont pas la propriété de producteurs agricoles;
- est habitée par de nombreux résidents, traversée par de multiples routes (une

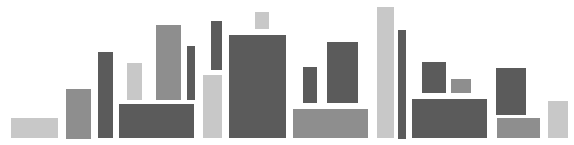
## Le territoire agricole

*Le territoire agricole cumule aujourd'hui une superficie totale de 6 307 919 hectares répartis dans quelque 953 municipalités et 17 régions administratives. Au global, la zone agricole représente 30 % du territoire municipalisé. Ce pourcentage varie considérablement d'une MRC à l'autre et d'une région à l'autre. À titre d'exemple, la zone agricole de la MRC de Lotbinière occupe quelque 98 % du territoire municipalisé; à l'opposé, la zone agricole de la MRC de La Tuque en couvre 0,2 %.*

*La zone agricole protégée soutient les activités de près de 30 000 exploitations agricoles. Ces dernières se déploient sur quelque 3 399 211 hectares, soit 54 % de la zone agricole.*

*Les limites étroites de notre espace agricole sont évidentes : les sols cultivables occupent à peine 2 % du territoire québécois. De plus, les terres agricoles à haut potentiel de classes 1, 2 et 3 comptent à peine 25 % à 30 % du total des superficies zonées agricoles, par opposition à 45 % aux États-Unis et 58 % en France.*

*Les meilleures terres se situent dans la partie la plus densément peuplée du Québec, soit dans la plaine du Saint-Laurent. Elles sont donc fortement convoitées à des fins autres qu'agricoles. De plus, une très grande partie de l'agriculture est pratiquée dans des milieux périurbains ou à proximité des villes. En effet, plus de 70 % de la valeur totale de la production agricole provient de fermes situées dans un rayon de 60 à 75 km de l'un des 6 grands centres urbains du Québec.*



## Le territoire agricole et ses usages (suite)

autoroute occupe 12 ha/km) et est grugée par certains usages non agricoles tels que projets institutionnels, d'utilité publique, d'énergie, de transport, de communication, d'industrie et de commerce;

- est utilisée à des fins autres que l'agriculture, par exemple, pour des usages para-agricoles, l'exploitation des ressources telles que sablières, gravières, mines, etc., ou pour des activités récréotouristiques;
- comporte aussi des friches et des boisés dont les propriétaires ne sont pas des exploitants agricoles.

### La LPTA

La LPTA aura bientôt 35 ans. Malgré son adoption en 1978, les terres situées en zone agricole, particulièrement à proximité des agglomérations urbaines, ont été fortement convoitées au fil des ans. De plus, il est devenu primordial de faire reconnaître la priorité des activités agricoles en zone verte et de voir à l'établissement de règles de cohabitation claires. Plusieurs années de discussions entre les milieux agricole, municipal et environnemental ont permis d'établir certains consensus, dont la nécessité de concilier les objectifs de protection du territoire et le développement des activités agricoles avec ceux de la coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles.

Ainsi, depuis 1996, cette loi se nomme maintenant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA).

La LPTAA est toutefois une loi qui mérite d'être bien comprise pour être appréciée. Sa raison d'être vise à offrir aux Québécois une protection durable pour une ressource non renouvelable. Dans la zone agricole, elle permet de contrôler :

- l'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture;
- la coupe d'érables dans une érablière sauf pour des fins sylvicoles, de sélection ou d'éclaircie;
- le lotissement ou l'aliénation d'une partie d'un lot si l'on conserve un droit de propriété sur un lot contigu ou réputé contigu;
- l'aliénation d'un lot si l'on conserve un droit de propriété sur un lot contigu ou réputé contigu;
- l'enlèvement de sol arable.

Trop de reproches sont formulés à son égard sur la base de perceptions ou d'un manque d'efforts pour se conformer aux exigences d'une telle loi. Il est notamment souligné qu'elle freine le développement régional. Mais qu'en est-il vraiment?

### Quelques faits

La consultation du rapport de gestion 2011-2012 de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), organisme chargé de l'administration de la LPTAA pour certaines décisions rendues, démontre qu'elle permet de multiples usages :

- Le taux moyen d'autorisation des demandes d'exclusion de superficies du territoire agricole pour des fins d'urbanisation se situe à 79 % pour les régions ressources telles que Bas-Saint-Laurent, Saguenay—Lac-Saint-Jean, Mauricie, Abitibi-Témiscamingue, Côte-Nord, Nord-du-Québec et Gaspésie-Les Îles, alors que ce taux se chiffrait à 60 % pour les communautés métropolitaines de Montréal et de Québec (CMM et CMQ), ainsi que les agglomérations urbaines de Gatineau, de Saguenay, de Sherbrooke et de Trois-Rivières.

Outre les demandes d'exclusion de la zone agricole, l'implantation d'un nouvel usage ou l'agrandissement

d'usages non agricoles, l'usage de nature para-agricole ou encore le renouvellement d'autorisations par la CPTAQ induisent des contraintes, voire l'impossibilité de pratiquer l'agriculture dans la zone agricole.

Par exemple, seulement en 2011-2012, c'est plus de 3 500 hectares qui ont été autorisés pour ces types d'usages, réduisant d'autant les superficies de la zone agricole. Par exemple :

- les projets institutionnels, d'utilité publique, d'énergie, de transport et de communication ont été autorisés à 95 % pour ces usages non agricoles dans la zone verte;
- les demandes pour l'ajout de nouveaux commerces ou d'industries dans la zone agricole ont été autorisées dans 52 % des cas.

Nous estimons que depuis 1994, les superficies retranchées pour ces usages non agricoles seraient de l'ordre de 75 000 hectares!

Par ailleurs, les dispositions de l'article 59 ont été introduites dans la LPTAA en 1996 et modifiées en 2001. Elles permettent à une municipalité régionale de comté (MRC) de présenter une demande à portée collective pour déterminer, à l'intérieur de sa zone agricole, des secteurs pouvant accueillir de nouvelles résidences sur des superficies ne déstructurant pas le milieu agricole. Une demande peut également être déposée pour délimiter des îlots déstructurés à l'intérieur desquels de nouvelles résidences pourraient s'ajouter. Dans ce cas, la demande peut être présentée sans que le schéma d'aménagement n'ait été révisé. Les demandes à portée collective, contrairement au cas par cas, permettent :

- le traitement d'ensemble de la fonction résidentielle en zone agricole, dans une perspective à long terme;
- l'établissement d'un cadre de gestion de la zone agricole beaucoup plus cohérent





## Le territoire agricole et ses usages (suite)

et propice au développement durable des activités agricoles.

Au 31 mars 2012, un total de 52 décisions ont été rendues en vertu de l'article 59 dans 44 MRC depuis 2004. En tenant compte de la superficie touchée, c'est près d'un million d'hectares de l'étendue totale de la zone agricole qui seront administrés localement par les gouvernements municipaux pour les nouvelles utilisations résidentielles!

### La mise en valeur du territoire agricole et des activités agricoles

Le territoire agricole est beaucoup plus qu'une simple zone monofonctionnelle. Il s'y déroule une multitude d'activités et plusieurs usages y sont autorisés après appréciation par l'organisme chargé de veiller à l'application de la LPTAA.

Encore aujourd'hui, ce territoire demeure cependant trop souvent perçu comme en attente d'une utilisation autre qu'agricole. D'une richesse exceptionnelle, à la fois par ses multiples potentiels et sa diversité,

le territoire agricole et les activités s'y déroulant sont tenus pour acquis. Cet emplacement privilégié, avec les activités d'élevage et de mise en valeur par les cultures et la foresterie qui s'y déroulent, s'avère essentiel pour garantir l'alimentation de la population. Malgré le fait que ce territoire constitue la fierté et l'identification de certaines régions qui ont su le valoriser, sa conservation représente encore un défi à relever pour plusieurs régions.

Une des options les plus intéressantes demeure la mise en valeur de la zone agricole par le développement des activités agricoles et forestières. Dans ce sens, les plans de développement de la zone agricole (PDZA) représentent un cadre favorisant les échanges et le partage des visions qui s'impose. Ils permettent de caractériser et d'évaluer l'état des ressources sur le territoire des MRC, d'identifier le potentiel de mise en valeur des produits agricoles et forestiers et de dégager les forces et faiblesses de chaque région afin de stimuler la croissance des activités économiques.

Pour les prochaines années, cette avenue structurante pour chacune des MRC rurales bénéficiant d'une zone agricole, visant à exploiter les potentiels de son territoire devrait être entreprise par chacune d'entre elles.

### La protection du territoire : toujours d'actualité

Au rythme actuel de l'expansion de la population, nous serons bientôt plus de neuf milliards d'habitants sur la planète, dont neuf millions de Québécois! Cette croissance démographique s'effectuera principalement dans les grands centres, mettant encore plus de pression sur le territoire agricole pourtant destiné à nourrir cette population grandissante. La protection du territoire et des activités agricoles se pose donc avec plus d'acuité que jamais. N'est-il donc pas encore plus important de protéger l'assise territoriale pour la pratique des activités agricoles, de planifier toute implantation d'usages non agricoles de ce territoire dans une perspective à long terme et éviter ainsi le gaspillage d'une ressource non renouvelable?



## GUIDES DE RÉFÉRENCE ENCORE DISPONIBLES

- Mieux comprendre le patrimoine architectural pour mieux le préserver
- La rénovation cadastrale et l'aménagement du territoire municipal
- Comité consultatif d'urbanisme
- Règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

Association québécoise d'urbanisme

**Pour commander : [www.aqu.qc.ca](http://www.aqu.qc.ca)**



# La planification: un remède à bien des maux

Texte rédigé par: Me Isabelle Landry, avocate chez Heenan Blaikie Aubut et administratrice de l'Association québécoise d'urbanisme

Cet article est tiré d'une conférence donnée par l'auteure lors du congrès de la Fédération québécoise des municipalités en 2012.

La gestion du développement d'une municipalité ou de la revitalisation de certains de ses secteurs pose fréquemment plusieurs questions reliées à la cohabitation des usages. Comment peut-on assurer la mixité des quartiers sans créer de problèmes de voisinage aux uns et aux autres ?

La réponse à cette question se situe dans la planification du territoire. Cet article tentera de vous donner certaines pistes de solution en rappelant à votre mémoire des outils de base existant dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin d'éviter certaines problématiques ciblées, par exemple, le bruit et les odeurs.

Il est utile de rappeler que depuis l'arrêt de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette*<sup>1</sup>, il fut déterminé que des troubles de voisinage peuvent entraîner une responsabilité sans faute en vertu de l'article 976 du Code civil du Québec. Cet article prévoit que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance suivant la nature ou la situation de leur fond ou suivant les usages locaux. C'est donc afin d'éviter une telle responsabilité sans faute entre voisins qu'une bonne planification du territoire municipal s'avère cruciale.

## **BRUIT** **Nuisance**

L'abus de bruit peut évidemment constituer une nuisance puisque celui-ci est susceptible de troubler le voisinage. Cet abus de bruit peut résulter soit de l'intensité, de la fréquence ou de la répétition de ce bruit à des heures indues. En vertu des articles 4(6) et 59 de la Loi sur les compétences municipales les municipalités sont compétentes pour adopter des règlements relatifs aux nuisances leur permettant ainsi de mettre en place un cadre normatif qui viserait notamment à éviter à leurs citoyens des troubles de voisinage causés par le bruit.

Évidemment, ces règlements adoptés par les municipalités sur les nuisances peuvent prévoir l'imposition d'amendes en cas d'infraction, et ce, par le truchement des articles 455 du Code municipal et 369 de la Loi sur les cités et villes. De plus, en vertu de l'article 60 de la Loi sur les compétences municipales, la Cour du Québec ou la Cour municipale qui est saisie d'une infraction pénale en matière de nuisance peut également ordonner au propriétaire ou à l'occupant d'un immeuble de faire disparaître la cause de nuisance, donc le bruit en l'espèce.

Elles pourraient ordonner de se départir d'un équipement trop bruyant ou peut-être même de procéder à une isolation sonore plus adéquate du bâtiment si de telles normes existaient, par exemple, dans un règlement sur la construction et n'avaient pas été respectées.

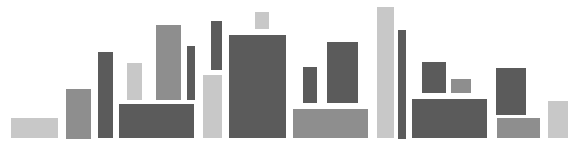
## **Zonage**

Au-delà de la nuisance, plusieurs dispositions d'un règlement de zonage adopté en vertu de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent de mieux contrôler les nuisances causées par le bruit. Rappelons certains paragraphes de cet article 113. Le premier permet de classer évidemment les constructions et les usages. Le troisième permet d'autoriser ou de prohiber ces constructions ou usages dans chacune des zones. Le paragraphe 4.1 permet de prévoir par zones ou groupe de zones contiguës un nombre maximal d'endroits désignés à des usages identiques ou similaires. Le paragraphe 5 permet de spécifier pour chaque zone ou secteur de zone les dimensions et le volume des constructions, l'aire de plancher, la superficie des constructions au sol, la superficie totale de plancher par rapport à la superficie totale du lot ainsi que les marges de recul. Nous verrons par des exemples concrets en quoi ces pouvoirs municipaux peuvent permettre de bien planifier le territoire afin d'éviter aux citoyens des troubles de voisinage.

Par exemple, nous savons que les gîtes touristiques et la location de chalets à des fins de villégiature dans des quartiers résidentiels peuvent occasionner des troubles au voisinage par une circulation accrue, par du va-et-vient des locataires de ces gîtes touristiques ou chalets à des heures tardives, par des fêtes qui y seraient organisées, etc. Afin d'éviter ces troubles

<sup>1</sup> [2008] 3 RCS 392





## La planification: un remède à bien des maux (suite)

aux voisins du secteur, la municipalité pourrait prévoir dans son règlement de lotissement que les lots de gîtes touristiques et de location de chalets à des fins de villégiature doivent avoir une plus grande superficie que des lots résidentiels usuels. Le règlement de zonage pourrait pour sa part exiger des marges de recul importantes ou spécifier la superficie totale de plancher par rapport à la superficie totale du lot, donc une densité d'occupation du sol qui pourrait être moindre afin ainsi de créer une plus grande distance entre le gîte et le lot voisin et ainsi limiter l'intensité de cet usage, par exemple en imposant ainsi un bâtiment plus petit qui contiendrait donc moins de chambres. Le règlement de zonage pourrait aussi prévoir par zone ou groupe de zones contiguës un nombre maximal de gîtes touristiques afin de ne pas nuire indûment aux voisins d'un quartier résidentiel.

En ce qui concerne les usines, évidemment le règlement de zonage peut être utile pour diviser le territoire par zones et spécifier dans quelles zones les usages industriels sont permis. Il est possible de classer les industries en plusieurs types selon leur niveau de bruit, en permettant ainsi l'implantation des usines les plus bruyantes dans les zones plus éloignées des zones résidentielles. Une décision intéressante a été rendue par la Cour supérieure en 2003 dans *Bois & Placages généraux ltée c. Ville de Longueuil*<sup>2</sup>. Dans cette affaire, la demanderesse, l'usine, tentait de prétendre que la disposition

sur le bruit dans le règlement sur les nuisances était incompatible avec la disposition du règlement de zonage qui permettait un certain niveau de bruit en milieu industriel, alors que le règlement sur les nuisances limitait ce bruit. Cette prétention de l'industrie a été rejetée par la Cour supérieure qui a tranché à l'effet qu'il n'y avait pas d'incompatibilité entre deux normes lorsqu'il était possible de respecter la plus sévère de ces deux normes. La Cour supérieure s'appuyait alors sur la décision *114957 Canada ltée c. Ville d'Hudson*<sup>3</sup>. Nous pouvons donc tirer comme enseignement de cette décision qu'il est possible pour une municipalité d'adopter tant un règlement sur les nuisances qui limite le bruit qu'un règlement de zonage qui permet certains niveaux de bruit dans certaines zones, par exemple les zones industrielles.

### Permis et certificats

Toujours relativement aux pouvoirs des municipalités pour gérer les bruits produits sur leur territoire, l'article 119 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme leur permet d'adopter un règlement sur les permis et certificats. Par ce règlement, les municipalités peuvent prescrire les plans et documents qui doivent être soumis par le demandeur de permis ou de certificat. Une municipalité pourrait donc, dans ce règlement, exiger pour certains usages déterminés, que le requérant d'un permis ou d'un certificat joigne à sa demande un document signé par un professionnel attestant que les

normes municipales sur le bruit seront respectées.

### Pouvoir de réglementer en matière d'environnement

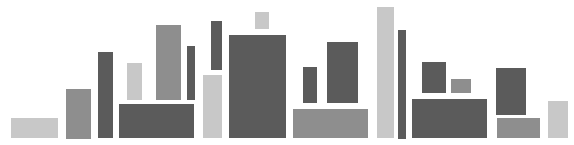
Enfin, par analogie, nous pouvons conclure qu'une municipalité pourrait utiliser son pouvoir de réglementer en matière d'environnement prévu aux articles 4 et 19 de la *Loi sur les compétences municipales* afin de gérer le bruit sur son territoire. En effet, l'article 1, par. 5 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* mentionne que des sons peuvent être des contaminants et que le gouvernement provincial peut réglementer relativement aux bruits en vertu de l'article 95 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, ce qu'il n'a pas fait à ce jour. En s'inspirant donc de cette notion de contaminant prévue à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, la municipalité pourrait réglementer sur le bruit en matière d'environnement. Rappelons toutefois l'article 124 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* qui prévoit que les règlements provinciaux en matière d'environnement prévalent sur tout règlement municipal qui porte sur le même objet, à moins que le règlement municipal ne soit approuvé par le ministre.

### Circulation lourde

Il est également opportun de vous rappeler qu'en vertu des articles 291 et 626, par. 5 du *Code de la sécurité routière*, une municipalité peut adopter un règlement pour restreindre ou interdire la circulation de tous les véhicules lourds ou de certains d'entre

<sup>2</sup> 2003 CANLII 18828 (C.S.)

<sup>3</sup> [2001] 2 R.C.S. 241



## La planification: un remède à bien des maux (suite)

eux sur les chemins publics dont elle est responsable de l'entretien. Pour entrer en vigueur, un tel règlement doit être approuvé par le ministre des Transports en vertu de l'article 627 de ce même Code. Lorsqu'une municipalité choisit par règlement de prohiber ou de restreindre la circulation des véhicules lourds, elle doit alors utiliser la signalisation qui est prescrite pour ce faire dans le *Règlement sur la signalisation routière*. Ce sont donc là d'autres pouvoirs que les municipalités peuvent utiliser pour restreindre les nuisances liées au bruit, par exemple, en restreignant ou interdisant à certaines heures la circulation lourde dans des quartiers résidentiels lorsque des voies alternatives pratiques sont disponibles pour les camionneurs.

### Avions, hélicoptères

Nous désirons toutefois souligner qu'une municipalité ne peut réglementer le bruit causé par les avions ou les hélicoptères puisqu'il s'agit là d'une matière relevant du fédéral<sup>4</sup>. En effet, l'article 4.9 de la *Loi sur l'aéronautique* habilite plutôt le Gouvernement du Canada à adopter un règlement relativement au bruit causé par les avions.

### **ODEURS**

Ce sont pratiquement les mêmes pouvoirs habilitants vus précédemment qui pourront être utilisés par les municipalités pour éviter d'autres problématiques de voisinage comme les odeurs. À cet effet, nous portons à votre attention la décision *Veilleux c. Pièces d'autos Roch Drouin inc.*<sup>5</sup>. Dans cette affaire, une

réglementation municipale de zonage avait forcé un recycleur automobile à établir une marge de recul très importante par rapport à la rue, soit une distance de 1459 pieds afin d'éviter des nuisances visuelles, mais aussi des nuisances d'odeurs, par exemple, des odeurs d'essence. Dans cette affaire, la Cour d'appel en est venue à la conclusion qu'il s'agissait en fait d'une expropriation déguisée puisque, à une telle distance du chemin public, il devenait pratiquement impossible pour le recycleur automobile d'exploiter son entreprise de façon rentable.

### Agriculture

Sans entrer dans toutes les subtilités du monde agricole et de sa réglementation par les municipalités, nous souhaitons simplement souligner au passage que les municipalités ne peuvent réglementer librement les odeurs émanant des milieux agricoles. En effet, plusieurs dispositions viennent encadrer ce pouvoir. À titre illustratif, des dispositions quant aux marges de recul imposées en milieu agricole sont prévues spécifiquement, notamment à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il est donc opportun pour les municipalités qui souhaitent adopter de telles normes spécifiques au milieu agricole de s'informer adéquatement de l'étendue et des limites de leur pouvoir à cet effet.

### Pouvoir de réglementer en matière environnementale

Tout comme pour le bruit, une odeur peut être considérée comme un contaminant en vertu de l'article 1, par. 5 de la *Loi sur la qualité de*

*l'environnement*. Le *Règlement sur la qualité de l'atmosphère* adopté par la Province de Québec peut donc aussi trouver application<sup>6</sup>. Par exemple, le MDDEP pourrait imposer un plan d'assainissement à une usine qui dégagerait des odeurs nauséabondes au-delà du seuil de tolérance des voisins.

### **CONCLUSION**

En conclusion, tous ces pouvoirs peuvent être utilisés par les municipalités afin de bien planifier leur territoire et d'éviter le plus possible à ses citoyens des problématiques de voisinage qui pourraient être causées par le bruit ou par les odeurs.

Il est toutefois utile de rappeler que si de tels règlements sont adoptés, une municipalité se doit ensuite de les faire appliquer. En effet, une municipalité pourrait être condamnée à payer des dommages et intérêts si elle décidait de ne pas faire respecter sa réglementation et que cette décision entraînait des préjudices pour d'autres de ses citoyens<sup>8</sup>.

Ainsi donc, dans l'exercice de planification de votre territoire et avant d'adopter de telles réglementations, il vous sera nécessaire d'identifier les sources de bruits et d'odeurs, d'identifier les pouvoirs que les diverses lois accordent aux municipalités afin de réglementer ces bruits et odeurs, d'adopter les normes réglementaires que vous estimez appropriées eut égard à ces deux vérifications préalables et ensuite de faire appliquer ces réglementations adoptées.

<sup>4</sup> Lacombe c. Sacré-Cœur 2008 QCCA, 426 confirmé par Québec (Procureur général) c. Lacombe, 2010 C.S.C. 38

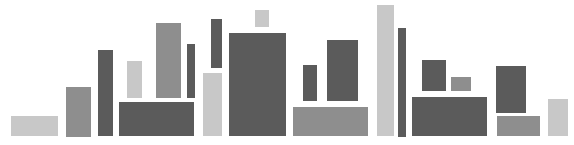
<sup>5</sup> 1999 CANLII, 13805 (C.A.)

<sup>6</sup> Maintenant remplacé par le Règlement sur l'assainissement de l'atmosphère

<sup>7</sup> Regroupement des citoyens contre la pollution c. Alex Couture inc., Règlement hors Cour intervenu depuis

<sup>8</sup> Lussier c. Émond, 2011 QCCA 1307





## Défis réglementaires pour une gestion efficace des constructions accessoires

Texte rédigé par : Hélène Doyon, urbaniste et vice-présidente, Apur urbanistes-conseils, chargée de cours, UQAM

### Une évolution des besoins et des tendances

La rédaction réglementaire entourant la gestion des constructions accessoires pose souvent des maux de tête aux professionnels. Le chapitre du zonage relatif aux ouvrages ou constructions accessoires est souvent long, lourd et difficile d'application par les officiers municipaux. Considérant le nombre quasi infini de possibilités des types de constructions (remise, patio, pergola, etc.), il s'avère effectivement ardu de concevoir une approche réglementaire adéquate au territoire d'intervention et selon les besoins des citoyens.

Au niveau résidentiel, nous observons depuis les dernières années une tendance marquée pour l'appropriation de son espace privé extérieur. Les gens veulent habiter leur cour, l'aménager à leur convenance et créer un prolongement de l'espace habitable en été. Il semble que le temps soit bien révolu où les gens érigeaient uniquement un cabanon en cour arrière pour y remiser la tondeuse à gazon.

Récemment, nous avons même vu apparaître le concept du *OutdooringMC*, soit l'art de vivre à l'extérieur dans un pavillon spécialement à cet effet. À cela s'ajoutent une cuisine extérieure, un salon « lounge » avec cinéma maison, une structure rétractable au-dessus du spa, un abri « permanent » amovible pour les équipements récréatifs, etc. Bref, nous sommes loin du cabanon de 15 m<sup>2</sup> qui permettait de répondre aux besoins des citoyens.

Au niveau commercial ou industriel, les besoins ont également évolué. Les espaces d'entreposage sont nombreux et, surtout, ils se déclinent

sous différentes formes (dimensions, matériaux, etc.). Conséquemment, on voit apparaître de nombreux nouveaux produits sur le marché obligeant, dans certains cas, les municipalités à revoir leurs dispositions normatives.

Au niveau récréatif, le défi est également de taille, notamment dans le cas des projets multifonctionnels qui offrent, sur le même site, de l'hébergement, des activités sportives, un centre de santé, un service de restauration, des espaces de réunion, etc. Bref, cette multiplicité des usages demande un nombre important de constructions accessoires et donc, une réflexion globale de gestion de celles-ci. Voici donc, en résumé, les principaux défis réglementaires en matière de gestion des constructions accessoires.

### Défi 1 : la terminologie

Le premier défi réside dans la terminologie associée aux constructions accessoires. Bien que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q., ch. A-19, (ci-après « LAU ») ne définit pas les notions de construction, d'accessoire ou de principal, les tribunaux ont apporté un éclairage intéressant à ces concepts. Le rédacteur municipal pourra certainement s'en inspirer.

L'article 113 de la LAU permet, d'une part, de classer les constructions et, d'autre part, de les autoriser ou les prohiber. Encore faut-il définir adéquatement le terme « construction », versus les termes « bâtiment », « ouvrage », « équipement », etc. L'impact d'une mauvaise définition des termes peut être majeur sur l'évaluation des demandes d'autorisation, notamment dans le cas d'une faiblesse dans la distinction

entre une construction et un bâtiment accessoire.

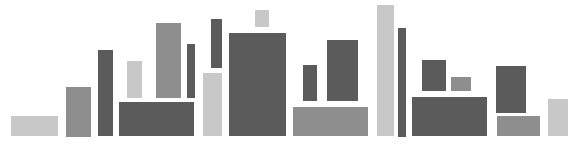
En effet, des dispositions particulières pourraient s'appliquer, sans le vouloir. On n'a qu'à penser au régime de droits acquis qui ne distingue pas toujours les dispositions applicables aux bâtiments principaux et accessoires. Également, une attention particulière devrait être portée à ces distinctions lors de l'application de l'article 116 (conditions à l'émission d'un permis de construction) notamment dans le cas de l'obligation d'ériger « chaque construction projetée, y compris ses dépendances (...) » sur un lot distinct.

Enfin, la distinction entre une construction et un bâtiment pourrait simplifier l'approche retenue. Par exemple, une municipalité pourrait régir de façon spécifique, à l'aide d'une énumération exhaustive, concernant les bâtiments accessoires autorisés sur un lot alors que les constructions pourraient être régies à l'aide d'une approche plus globale de gestion par la superficie totale des constructions accessoires.

### Défi 2 : la classification selon l'approche de rédaction

Bien que les règlements de zonage ne classent pas de façon systématique les constructions accessoires comparativement à la classification des usages, cet exercice peut faciliter leur encadrement, notamment dans le cas d'une technique de rédaction spécifique par types de constructions (énumération des types de constructions autorisées ou prohibées, généralement par groupe d'usages).

Mais, est-ce une nécessité de réglementer toutes les constructions



## Défis réglementaires pour une gestion efficace des constructions accessoires (suite)

accessoires? Non, bien au contraire. La LAU mentionne que le conseil municipal « peut » régir les constructions accessoires à travers le règlement de zonage, par type, par superficie et dimensions, selon l'implantation sur le terrain ou par rapport aux autres constructions, etc.

Globalement, on distingue deux approches réglementaires. La première, qui est la plus commune, consiste à régir les constructions accessoires par type. Par exemple, sur un terrain résidentiel, le citoyen aura le droit d'y aménager, selon les dimensions et les superficies prescrites, un cabanon, une piscine, un patio, etc., et ce, sans égard à la superficie du terrain. Généralement, lorsqu'un nouveau produit fait son apparition sur le marché, la municipalité est contrainte de refuser l'émission du permis puisque ce dernier ne fait pas partie de la liste exhaustive des constructions accessoires autorisées au règlement de zonage. Ou encore, le règlement n'a pas prévu tous les cas d'espèce, par exemple, l'aménagement d'une rampe d'accès en cours avant pour les personnes à mobilité réduite.

Or, la seconde méthode, qui permet une approche plus souple et adaptée aux contextes urbains et ruraux, vise à autoriser une superficie totale de constructions accessoires en fonction de la superficie du terrain, et ce, sans égard aux types et au nombre de constructions. Par exemple, la superficie totale de toutes les constructions pourrait correspondre à 15% de la superficie du lot (le pourcentage varie selon la superficie du lot). Bien que le choix du type de construction et leur nombre revienne au propriétaire, rien n'empêche la

municipalité de prescrire des normes particulières, par exemple, pour éviter que le garage soit plus grand que la maison.

Dans plusieurs règlements, on retrouve un mariage des deux techniques réglementaires. Au niveau résidentiel, on observe une tendance à classer de façon très spécifique les constructions, passant du garage aux niches à chien. Alors que pour les autres usages, on retrouve généralement un article qui autorise les constructions accessoires, sans égard au nombre, mais en limitant leur superficie totale sur le lot.

### **Défi 3 : les normes d'implantation, la volumétrie et l'architecture**

Pour régir adéquatement les constructions accessoires, encore faut-il que les concepts de marges et de cours soient clairement définis au règlement de zonage. Ces concepts devraient être adaptés selon la forme du lot évitant ainsi d'interdire toutes constructions accessoires à l'intérieur d'une des cours de la propriété. Cela étant, les normes d'implantation devraient répondre à des préoccupations de saine cohabitation et ainsi prohiber, par exemple, certains types de constructions accessoires en cours avant ou latérales.

Les normes d'implantation devraient également être adaptées aux dimensions du lot, notamment dans le cas des petites propriétés, afin d'éviter une impossibilité d'ériger certaines constructions accessoires en cours latérales considérant les marges d'implantation du bâtiment principal. D'un autre côté, une attention particulière doit être portée à la distance des constructions par

rapport aux lignes de lot évitant ainsi une diminution de la jouissance, par les voisins, de leur propriété.

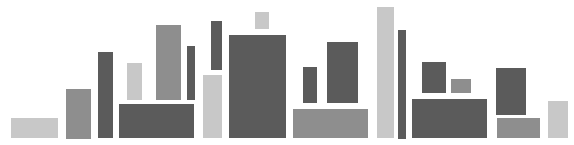
Par ailleurs, le mode d'implantation des constructions (détaché ou attaché à une construction principale ou accessoire) est généralement moins clair dans les règlements de zonage. Or, dans certains cas, il est avantageux d'autoriser un mode d'implantation attaché afin de minimiser l'emprise au sol et préserver un plus grand pourcentage d'espace naturel.

En effet, une municipalité résolument tournée vers le développement durable devrait également adapter le taux d'implantation des constructions au déboisement maximal autorisé, de manière à faire concorder les deux normes. Au final, le lot présentera une superficie perméable plus grande favorisant ainsi une plus grande infiltration des eaux de surface.

À titre d'exemple, dans un projet multifamilial, la municipalité pourrait autoriser uniquement les espaces de rangement attachés au bâtiment principal ou à l'intérieur de celui-ci. En plus de minimiser l'implantation au sol sur le site, on évite la multiplication des cabanons individuels ou en rangée en cour arrière, ce qui est généralement plus agréable d'un point de vue esthétique et permet d'offrir des espaces libres plus généreux pour les résidents du projet.

Quant à la superficie et les dimensions des constructions, considérant le nombre de nouveaux produits sur le marché, les normes doivent souvent faire l'objet d'ajustements dans le cas où le règlement régit de façon très spécifique la volumétrie.





## Défis réglementaires pour une gestion efficace des constructions accessoires (suite)

Enfin, l'architecture des constructions pose également un défi de taille. D'une part, tout comme pour les constructions principales, les matériaux de parement extérieur possibles sont très variés et de nouveaux produits font sans cesse leur apparition sur le marché. Il est donc à l'avantage de la municipalité de prohiber les matériaux au lieu de les autoriser de manière générale. Cependant, des exceptions devront être prévues, par exemple, pour une serre domestique, les abris récréatifs, les constructions de types « yourte » ou « tipi » et, sans oublier, les abris pour les équipements de voirie de la municipalité...

L'architecture peut également être régie au niveau de la symétrie, de la forme, etc. Récemment, nous avons vu apparaître un nouveau type d'abri pour automobiles sur le marché. Or, cet abri ne ressemble en aucun point au traditionnel « carpot » attaché au bungalow typique. Dans la majorité des règlements, la définition de l'abri pour automobile renvoie à cette conception des années 60-70 et, conséquemment, les nouveaux abris d'aspect très contemporain peuvent difficilement être autorisés.

### **Défi 4 : les normes d'exception**

Malheureusement, peu de règlements de zonage prévoient des normes d'exception en fonction de la nature du projet (station-service, hébergement « rustique », centre de santé et spa, etc.). À titre d'exemple, un projet immobilier (résidentiel, commercial ou récréatif) aménagé sous forme de projet intégré nécessite une réflexion globale sur les constructions accessoires qui y seront autorisées.

Également, les règlements font peu ou pas mention de dispositions particulières relativement aux droits acquis. Or, dans le cas des usages commerciaux et industriels, considérant la volumétrie des constructions accessoires, les municipalités auraient avantage à y prévoir un régime particulier.

Au niveau résidentiel, malgré certaines dispositions dans la POLITIQUE, les municipalités sont généralement timides en ce qui a trait aux constructions accessoires sur la rive contrairement aux bâtiments accessoires.

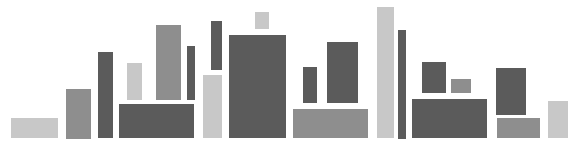
### **Défi 5 : le choix d'une approche normative ou discrétionnaire**

Dans bien des cas, par exemple, pour la gestion des constructions accessoires dans un secteur d'intérêt patrimonial (grange, annexe, etc.), à l'intérieur d'un projet intégré, dans le cas d'un projet immobilier récréatif multifonctionnel ou dans le cas d'un bâtiment multifamilial, l'approche normative via le règlement de zonage peut s'avérer insuffisante.

Ainsi, l'approche discrétionnaire à travers un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) peut répondre à des préoccupations d'ordre esthétique, paysagère, environnementale ou patrimoniale. Également, une approche par la technique des projets particuliers, qui permet de déroger notamment au zonage, peut permettre une évaluation au cas par cas de l'intégration des constructions accessoires dans un projet d'envergure.

### **Une réflexion globale pour une saine gestion du territoire**

En somme, l'appropriation de l'espace extérieur, notamment au niveau résidentiel, apparaît bien plus qu'une tendance et les municipalités doivent, à mon avis, entamer une réflexion globale sur la gestion des constructions accessoires. Il s'agit de trouver l'équilibre entre les besoins des citoyens et des établissements d'utiliser au maximum leur propriété et la saine gestion du territoire pour un aménagement cohérent et harmonieux, dans le respect des principes du développement durable.



## Quelques réflexions sur les divers usages des municipalités

Texte rédigé par : Kim Cornelissen, consultante en développement régional et international, élue municipale à Saint-Marc-sur-Richelieu

### Le zonage des usages : l'allergie de Jane Jacobs

Les époques façonnent les villes et le Québec n'y échappe pas. Du nomadisme autochtone au mode seigneurial prémunicipal, à l'émergence de nos villages et nos villes, le territoire québécois s'est urbanisé, même dans les petites villes du Québec. Pour tenter de mettre un peu « d'ordre » dans le développement parfois anarchique de nos municipalités, les urbanistes et autres corps professionnels proposent diverses solutions. La première est la mise en place de réglementation des usages afin de limiter les possibilités de conflits d'usages considérés comme incompatibles.

Ce phénomène de ségrégation des divers usages est particulièrement visible dans les petites villes centres ou encore les banlieues. L'objectif est de créer une impression d'harmonie et de calme pour les quartiers résidentiels, alors que les activités plus bruyantes et sources de nuisances sont, quant à elles, réservées aux zones de parcs industriels et aux zones commerciales.

Ces dernières se retrouvent souvent le long des grandes artères et au cœur des centres-villes afin de respecter le principe de base en affaires : localisation, localisation, localisation. C'est en raison de ce sacro-saint principe, ainsi que celui de l'offre et de la demande, que bien des villes subissent (ou encouragent, selon le cas) un développement qui les éloigne des objectifs de développement durable, en déplaçant leurs zones commerciales vers la périphérie, là où les terrains sont moins chers et qu'on peut bâtir à neuf.

Dans la même logique marchande, les services publics se déplacent également vers des lieux où seuls s'y rendent celles et ceux qui sont en automobile.

Jane Jacobs, la plus célèbre « non-urbaniste » américaine (qui est devenue torontoise par la suite), détestait ce type d'aménagement et disait que les villes se développaient bien autrement que dans l'ordre et la « raison ». Dans son livre « Déclin et survie des grandes villes américaines<sup>1</sup> », elle explique que pour être en santé, les villes doivent se développer de façon organique, faites pour les humains.

Dans une ville en santé, l'on y trouvera des bâtiments de tous les âges, de toutes les conditions, à échelle humaine, de petits pâtés de maisons, des usages multiples (commerces, industries, résidences, écoles, etc.). Le cœur des villes, ou des municipalités, est important; et c'est le joyeux fouillis qui rend sympathiques les villes nord-américaines, à défaut de les trouver jolies. On ne visite pas New York pour sa beauté, mais pour sa vitalité.

Les municipalités doivent se penser à l'échelle humaine. Pourtant, de plus en plus, les municipalités sont conçues en tenant pour acquis que l'on se déplace en automobile. À une époque où nous comprenons bien l'impact de la voiture solo sur l'environnement, mais également sur la possibilité pour les populations plus démunies de se déplacer, ces commerces et services se déplacent pour construire du neuf plutôt que de renforcer l'attraction du centre-ville en le rénovant.

Pourtant, il ne fait aucun doute que plusieurs municipalités ont des préoccupations réelles pour l'amélioration des conditions sociales et une meilleure protection et intégration de l'environnement, ce qui soulève la question du pouvoir réel de la réglementation face au marché. Alors que le phénomène d'exode commercial vers la périphérie s'est accéléré récemment avec les fermetures d'établissements financiers et de déplacements d'édifices gouvernementaux de services et de produits, on perçoit une déconnexion certaine entre les objectifs de rentabilité et le développement sain des villes.

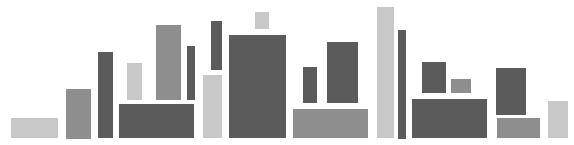
### La banlieue 2.0

Si ce phénomène était spécifique à une municipalité ou deux, l'on pourrait évoquer des circonstances particulières, mais ce n'est pas le cas. On parle ici de tendance lourde. À Sorel-Tracy, ça a été d'abord le terminus d'autobus, puis le centre d'emploi, puis la Caisse et la SAQ avec leurs bâtiments LEED écologiques (j'y reviens un peu plus loin). À Contrecoeur, le déménagement de la principale épicerie près de l'autoroute ne permet plus aux gens d'y accéder en transport en commun. À Beloeil, c'est le CLSC qui se déplace loin des arrêts d'autobus, près de la sortie d'autoroute et du cinéma. À Saint-Basile-le-Grand, ce sont les commerces qui quittent le centre-ville qui se dévitalise. À Saint-Hyacinthe, on s'interroge à savoir s'il existera un centre-ville dans 50 ans, à Rimouski et Rivière-du-Loup, la SAQ ferme des succursales accessibles à pied aussi, bref, ça se passe un peu partout. La raison évoquée est toujours la même : la SAQ a décidé de suivre sa clientèle.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> À lire absolument si vous aimez l'urbanisme.

<sup>2</sup> Voir article dans Le Mouton Noir : L'incohérence de la SAQ, Rimouski, mars-avril 2013, page.4.





## Quelques réflexions sur les divers usages des municipalités (suite)

Or, il s'agit d'une réflexion en silo qui nuit considérablement aux initiatives visant à aménager nos villes de façon à développer la mobilité durable (alternative aux déplacements motorisés) et afin de favoriser la santé. Cela soulève encore plus de questionnements quand il s'agit de services environnementaux comme Emploi-Québec (Sorel-Tracy) et surtout la SAQ (un peu partout), puisqu'il s'agit de monopoles ou de services essentiels sans compétition. La SAQ se justifie en vantant le fait que le bâtiment aura une certification LEED, ce qui n'est simplement qu'une variante de l'écoblanchiment<sup>3</sup>.

### Des bâtiments LEED en périphérie

Le problème n'est pas le fait de recourir à la construction du nouveau bâtiment selon le système LEED, c'est un « système d'évaluation Leadership in Energy and Environmental Design (LEED®) (qui) promeut et stimule la construction grâce à une approche globale de développement durable. »<sup>4</sup> Le problème est de ne pas considérer comme essentiel cet aspect de la construction écologique. Les bâtiments certifiés LEED sont effectivement plus écologiques, et ce, en raison des exigences de construction beaucoup plus sévères que des bâtiments ordinaires, qui se définissent par pointage. Toutefois, la catégorie Emplacement et liaison compte pour 10 points, soit 7 % du montant total; ce n'est donc pas un aspect majeur de la certification. De plus, l'évaluation ne tient pas compte du déplacement de la franchise de l'entreprise; il n'y a donc aucune conséquence concrète à cette diminution de mobilité durable.

Personne ne semble s'intéresser à cette question et trouver des solutions pour contrer le phénomène. Ces déplacements de commerces de proximité ont pourtant des conséquences à court et à long terme sur le développement du territoire. Il serait important de mettre en place un comité de travail multisectoriel pour trouver des solutions à ce mouvement commercial qui va à l'encontre des objectifs de santé publique et d'environnement du gouvernement, mais également de plusieurs municipalités.

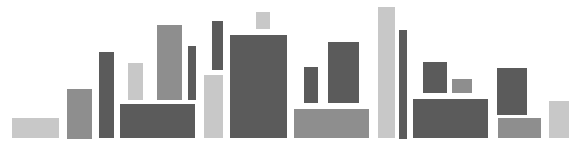
### La campagne 2.0

Pour revenir à notre propos du début, dans les municipalités rurales, la ségrégation des usages par réglementation n'est souvent pas nécessaire et peut même nuire. Si la protection du territoire agricole, de la forêt et des milieux naturels doit demeurer une priorité, le fait que se côtoient petits commerces, meuneries, services municipaux, résidences et parcs est un avantage en raison de la proximité des usages. À moins de pollution, tout le monde y gagne : la municipalité est plus animée, les services sont plus près. Les coopératives sont souvent fort utiles également pour développer des commerces et des services en milieu rural alors que les MRC peuvent également jouer un rôle pour d'autres services. Et, au fur et à mesure que l'accès plus généralisé à un service Internet fonctionnel s'étend au Québec, les municipalités rurales peuvent espérer retrouver une population qui peut habiter en milieu rural et travailler à grandes distances des milieux urbains. En conjuguant ce retour en milieu rural avec des initiatives de résilience et de développement local

– comme on peut le voir dans la MRC de Matapédia, entre autres –, peut-être pourra-t-on enfin diminuer le rôle du transport individuel, ainsi que celui des marchandises, la production locale palliant aux besoins du camionnage d'aliments en provenance de Californie ou du Mexique, en plein été.

<sup>3</sup> « L'écoblanchiment ou (greenwashing en anglais) est le fait de prétendre par le biais d'un argumentaire tendancieux qu'un produit est "écologique" alors qu'il ne l'est pas. » <http://www.dicodunet.com/definitions/economie/greenwashing.htm>

<sup>4</sup> <http://www.ecohabitation.com/leed/definition-systeme>



## Quelques réflexions sur les divers usages des municipalités (suite)





Association  
québécoise  
d'urbanisme

## Qu'est-ce que l'AQU ?

L'Association québécoise d'urbanisme (AQU) est un organisme à but non lucratif (OBNL) regroupant des citoyens, des acteurs du monde municipal et des professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. L'Association et ses membres sont engagés dans la promotion de l'urbanisme comme levier essentiel au développement et à la préservation de milieux de vie de qualité pour la population québécoise. Avec la conviction que l'information et la formation sont les clefs principales pour la réalisation de son mandat, l'AQU œuvre à multiplier les moyens et opportunités de mieux comprendre les enjeux et offre un lieu privilégié d'échange entre les citoyens, les élus, les fonctionnaires et les professionnels de l'urbanisme, en accordant une attention particulière aux membres des comités consultatifs d'urbanisme.

## Votre engagement est nécessaire

Afin de valoriser la diversité des points de vue et le maintien d'un climat de collaboration dans le milieu municipal, l'AQU a besoin de la participation de ses membres. Votre présence, par exemple, à l'Assemblée générale est une nécessité pour assurer le dynamisme de l'organisme.

L'Assemblée générale permet aux membres de connaître les activités de l'Association et de participer à la prise de décision, tant en ce qui concerne les orientations à prendre quant aux activités que relativement à la désignation ou l'élection des membres du conseil d'administration.

L'Assemblée générale se déroule sur une période variant entre une demie heure et une heure, en suivant les points à l'ordre du jour distribué. Les membres peuvent demander d'ajouter des points à cet ordre du jour, poser des questions au conseil d'administration, participer aux décisions soumises à l'Assemblée ainsi que voter lors des élections pour la désignation des membres du conseil d'administration.

## Qui est membre ?

L'AQU est composée de membres sur une base individuelle qui paient chaque année une cotisation personnelle ainsi que de membres sur une base collective. Dans ce cas, toutes les personnes du groupe (qui proviennent généralement d'une même municipalité) ont les mêmes droits de participation qu'un membre individuel. La couleur de la cocarde distribuée lors de l'inscription à l'activité indique si vous êtes membre l'AQU, sans préciser cependant la base d'adhésion, car les droits de participation à l'Assemblée générale sont les mêmes pour tous les membres.

## Qui peut être membre du conseil d'administration ?

Tout membre en règle de l'AQU peut être élu membre du conseil d'administration. Ce peut donc être un membre d'un CCU ou un fonctionnaire, sans préférence.

## Activités du conseil d'administration


Le Conseil d'administration de l'AQU se réunit environ 7 à 8 fois par année, habituellement le vendredi en fin d'après-midi, à Sorel-Tracy qui est un lieu central, entre l'est et l'ouest; le nord et le sud. Les réunions ont une durée d'environ 3 à 4 heures.

En plus des tâches de l'exécutif (présidence, vice-présidence, secrétariat et trésorerie), les membres du c.a. sont invités à participer à divers comités : revue, site Internet, journées de formation, etc., selon les intérêts et la disponibilité de chacun.


Les membres du c.a. sont des bénévoles, mais leurs frais de déplacement sont remboursés et leur inscription aux activités est gratuite.

Pour plus d'information à ce sujet, n'hésitez pas à en discuter avec le directeur exécutif de l'AQU, M. Julien Pellerin ou un membre du conseil d'administration. Vous pouvez aussi visiter le site Internet de l'Association : [www.aqu.qc.ca](http://www.aqu.qc.ca).

Association québécoise d'urbanisme  
Case postale 27, succursale Saint-Jacques  
Montréal (Québec) H3C 1C5

 514 277-0228

 [www.aqu.qc.ca](http://www.aqu.qc.ca)

 514 277-0093

 [info@aqu.qc.ca](mailto:info@aqu.qc.ca)



## LE BON USAGE DU PIIA : EXPÉRIENCES PRATIQUES POUR VOS LOCALITÉS

Prochaine journée de formation de l'AQU

**Samedi le 1<sup>er</sup> juin 2013**

Carrefour de l'Érable  
1280, avenue Trudelle, Plessisville G6L 3K4



Association  
québécoise  
d'urbanisme



Credit photo : Patrick Guay



Credit photo : Gabriel Barril