



| Vol. 44-1 avril 2024 |

ASSOCIATION QUÉBÉCOISE D'URBANISME

REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME

LA NOUVELLE
RÉALITÉ DES
MEMBRES
DE CCU

Un jeu d'enfant?

WWW.AQU.QC.CA  

LA NOUVELLE RÉALITÉ DES MEMBRES DE CCU : MESUREZ VOS CONNAISSANCES !

PL-67, PL-69, PL-16 et PL-31 : que de modifications législatives à considérer dans le contexte de l'aménagement du territoire. S'il est normal d'adapter nos lois à notre contexte de société, nous devons reconnaître que l'enjeu principal demeure celui de bien s'adapter aux nouvelles réalités que ces projets de loi suggèrent.

L'un d'eux, le PL-16, propose plusieurs modifications qui s'inscrivent dans l'optique de moderniser la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la planification territoriale. N'oublions pas que cette loi a été adoptée en 1979 et que plusieurs acteurs liés à l'aménagement du territoire attendent son éventuelle refonte.

Outre les aspects urbanistiques qu'il contient tel que l'optimisation du territoire, la protection des milieux naturels, l'offre en logement, pour ne nommer que ces enjeux, le PL-16 suggère également une formation obligatoire pour les membres des comités consultatifs d'urbanisme. Pourquoi? Car les membres siégeant à cet important comité ont la responsabilité de formuler des recommandations au conseil pour bien orienter l'aménagement du territoire.



Or, les membres de CCU sont-ils bien au fait des divers outils d'urbanisme à la disposition des municipalités au Québec et savent-ils faire la différence entre une requête pour une dérogation mineure et une demande d'amendement réglementaire? Savent-ils comment traiter un dossier assujéti à un règlement PIIA et porter un jugement sur celui-ci sans avoir de connaissances en architecture? S'informent-ils sur les tendances récentes en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire?

C'est dans ce contexte que le législateur a prévu une formation obligatoire pour les nouveaux membres siégeant à un CCU à partir du 1^{er} juin 2024 ou pour tout membre dont le mandat est renouvelé. C'est aussi dans ce contexte particulier que l'Association québécoise d'urbanisme vous propose le thème de cette première édition de l'année de la Revue québécoise d'urbanisme.

Nous vous proposons des articles en lien avec ces modifications législatives, question de vous sensibiliser aux nouveaux enjeux affectant l'aménagement du territoire, qu'il s'agisse de protection du patrimoine ou de dérogations mineures, pour ne nommer que deux enjeux. D'ailleurs, il est de l'intention de l'AQU de vous proposer d'autres sujets en lien avec ces modifications législatives dans ses prochaines éditions de la revue, notamment en ce qui a trait aux défis en matière d'habitation et d'optimisation de l'occupation du territoire. Nous en profitons pour vous présenter des articles en lien avec les défis que doivent relever les membres de CCU, notamment en ce qui a trait à l'évaluation des dossiers assujétiés à un PIIA.

Les membres du CCU de la Ville de Drummondville, lors d'une séance tenue le 6 mai 2015
Crédit : Patrice Furlan

UN NOUVEAU MEMBRE AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'AQU est heureuse d'accueillir au sein de son conseil d'administration Me Julien Merleau-Bourassa. Titulaire d'une licence en droit de l'Université d'Ottawa (LL.L.) ainsi que d'un Juris Doctor de l'Université de Montréal (J.D.), Me Julien Merleau-Bourassa pratique principalement dans les domaines du droit public, du droit du travail et du litige civil et commercial. Il jouit d'une connaissance approfondie des rouages de l'administration publique, ayant notamment travaillé auprès de ministres provinciaux pendant plusieurs années. Me Merleau-Bourassa est avocat au sein du cabinet Dunton Rainville et membre de la Chambre de commerce de Maniwaki et de la Vallée-de-la-Gatineau.



Me Merleau-Bourassa est également l'auteur d'un des articles de cette édition de la revue.

Nous lui souhaitons la bienvenue au sein de l'équipe d'administrateurs de l'Association.

Cela dit, il nous reste trois postes d'administrateur à combler. Si jamais vous êtes intéressé à vous joindre à l'équipe, n'hésitez pas à nous interpeller. Les seuls prérequis sont ceux d'être membre de l'Association et de vouloir participer aux diverses activités favorisant la mise en valeur du territoire et l'amélioration des connaissances des membres de CCU.

Sur ce, bonne lecture et passez un superbe printemps!

Le comité éditorial de la Revue

| 5

UNE NOUVELLE FORMATION OBLIGATOIRE POUR LES MEMBRES DES CCU

Par : Julien Merleau Bourassa

| 6

LE RÉGIME DES DÉROGATIONS MINEURES À LA SUITE DE L'ADOPTION DU PL-67

Par : Simon Frenette

| 8

PROCESSUS D'ÉVALUATION : DANS LA BOÎTE NOIRE DES CCU

Par : Valérie Levée

| 10

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI : DE NOUVELLES OBLIGATIONS POUR LES MUNICIPALITÉS AVANT D'ACCORDER UNE AUTORISATION DE DÉMOLIR UN IMMEUBLE

Par : Simon Frenette

| 11

PROJET DE LOI N° 16 : ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT POUR LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Par : François Bernier

| 14

ÉLABORATION DE NOUVELLES ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Par : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

| 16

UN NOUVEAU SOUFFLE EN AMÉNAGEMENT AU QUÉBEC

Par : Heidi Comtois et Samuel Pagé-Plouffe

| 20

DÉROGATIONS MINEURES : L'IMPORTANCE POUR LE CONSEIL MUNICIPAL D'ANALYSER TOUS LES CRITÈRES PRÉVUS PAR LA LOI

Par : Pascal Marchi

| 22

MEMBRES DE CCU : MESUREZ VOS CONNAISSANCES !

f
in

2630, rue Beaudry,
Sherbrooke, QC J1J 1K8
Téléphone : 514 277-0228
info@aqu.qc.ca • www.aqu.qc.ca

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 par l'urbanisme et par 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 DE L'AQU
Yves Racicot
Ex-membre d'un CCU

VICE-PRÉSIDENT
Patrice Furlan
Urbaniste et
Chef de division urbanisme,
Ville de Drummondville

TRÉSORIER
Jean-Luc Julien
Membre du CCU,
Ville de Terrebonne

SECRÉTAIRE
Chloe Hutchison
Architecte et Mairesse,
Ville de Hudson

ADMINISTRATEURS

Brigitte Villeneuve
Membre du CCU,
Ville de Terrebonne

Stéphane Bertrand
Conseiller municipal,
Ville de Blainville

Me Pierre Laurin
Avocat municipal,
Tremblay-Bois

Me Julien Merleau-Bourassa
Avocat,
Dunton Rainville

Michèle Bérubé
Urbaniste,
Municipalité
de Saint-Roch-de-Richelieu

COMITÉ DE RÉDACTION
Patrice Furlan

**DIRECTION ARTISTIQUE ET
PAGE COUVERTURE**
Yves Racicot
Crédit photo : Yves Racicot

DIRECTRICE GÉNÉRALE
Magalie Laniel

RÉVISION
Lysandre Monette-Larocque

ÉDITION ET IMPRESSION
Précigrafik

DÉPÔT LÉGAL
Bibliothèque et Archives Canada
Bibliothèque et
Archives nationales du Québec
ISSN 0842-957X

JUIN 2024

UNE SOLUTION SOUPLE ET ABORDABLE POUR LES MUNICIPALITÉS

*Les membres des CCU devront être formés**

* « Tout membre du comité doit, au plus tard le jour qui suit de trois mois le début de son mandat, suivre une formation portant sur son rôle et ses responsabilités au sein du comité.

Pour un membre dont le mandat est en cours le 1er juin 2024, cette obligation prend effet à compter du renouvellement de son mandat le cas échéant.

L'obligation prévue au premier alinéa ne s'applique pas à un membre du comité ayant déjà suivi une telle formation. »



UNE SOLUTION SOUPLE ET ABORDABLE POUR LES MUNICIPALITÉS

La personne inscrite suivra sa formation obligatoire en regardant une série de vidéos (de 15 à 20 minutes chacune) à distance et selon sa disponibilité. Ce programme de formation d'environ 90 minutes pourra être visionné par épisode ou enfilé en continu comme toute bonne série vidéo.

En plus de son attestation d'inscription à la formation, la personne recevra un résumé du contenu de chacune des vidéos (pdf) qui lui servira d'aide-mémoire.

Le programme de formation

Cette formation portera sur les rôles et responsabilités des membres des CCU dans le contexte de leur mandat, ainsi que sur la procédure décisionnelle dans un cadre municipal.

Prix

- Membres de l'AQU : 95 \$ par personne
- Non-membres : 125 \$ par personne

Pour devenir membre : aqu.qc.ca/membership

POUR VOUS INSCRIRE, RENDEZ-VOUS SUR :
AQU.QC.CA/FORMATION-OBLIGATOIRE

LA FORMATION SERA DISPONIBLE À PARTIR DE JUIN 2024



Association
québécoise
d'urbanisme



Julien Merleau Bourassa

Me Merleau-Bourassa œuvre principalement dans les domaines du droit public, du droit du travail et du litige civil et commercial. Il est titulaire d'une licence en droit de l'Université d'Ottawa (LL.L.) ainsi que d'un Juris Doctor de l'Université de Montréal (J.D.)

Ce texte produit par Me Julien Merleau Bourassa, avocat chez Dunton Rainville, a paru initialement sur le site Internet de la firme.

UNE NOUVELLE FORMATION OBLIGATOIRE POUR LES MEMBRES DES CCU

Par : **JULIEN MERLEAU BOURASSA**, avocat chez Dunton Rainville

Les membres de comités consultatifs d'urbanisme ne sont pas sans savoir que l'Assemblée nationale a adopté en 2023 un nouveau projet de loi qui apporte des modifications législatives importantes en matière municipale. Le projet de loi 16 vise à adapter la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin de permettre un encadrement législatif correspondant à la réalité actuelle des municipalités québécoises. On y retrouve notamment une formation obligatoire pour les membres des comités consultatifs en urbanisme (CCU).

Le projet de loi 16 (aussi appelé PL 16) a été sanctionné le 1^{er} juin 2023.

La Loi modifiant la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* apporte de nombreux changements pour les municipalités, entre autres, dans le domaine de l'aménagement et de la planification territoriale, et ce, en instaurant un système de monitoring en aménagement. Le PL 16 introduit également une réforme sur la distribution des responsabilités en ce qui concerne le régime de l'aménagement et l'urbanisme entre les différents paliers décisionnels gouvernementaux.

Ce projet de loi s'inscrit dans le besoin grandissant de favoriser des aménagements plus durables afin de contribuer à la protection des milieux naturels et des terres agricoles au Québec. Certaines mesures pour la protection de l'environnement sont intégrées dans la réforme de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Cependant, l'une des nouveautés notables du PL 16 est la mise en œuvre d'une formation pour les membres des conseils consultatifs d'urbanisme. En effet, à partir du 1^{er} juin 2024, les membres des CCU devront suivre une formation obligatoire. Cette formation portera sur les rôles et responsabilités des membres des CCU dans le contexte de leur mandat, ainsi que sur la procédure décisionnelle dans un cadre municipal.

Cette disposition est introduite par l'article 127.1 du PL 16 : « *Tout membre du comité doit, au plus tard le jour qui suit de trois mois le début de son mandat, suivre une formation portant sur son rôle et ses responsabilités au sein du comité.* »

L'obligation prévue au premier alinéa ne s'applique pas à un membre du comité ayant déjà suivi une telle formation. »

Le CCU est un acteur essentiel dans la prise des décisions municipales. La formation offerte abordera l'objectif premier des CCU, qui est essentiellement d'émettre des avis au conseil municipal. Il sera nécessaire d'expliquer que le comité n'a aucun pouvoir décisionnel concret dans la municipalité, mais détient une influence primordiale pour le conseil municipal dans le cadre de plusieurs décisions. La procédure décisionnelle sera abordée afin que tous les membres connaissent leur rôle dans la prise de décision.

De plus, la formation abordera les différents mandats dont traitent les CCU, notamment les demandes de dérogation mineure, les demandes des plans d'aménagement d'ensemble, les demandes pour un plan d'implantation et d'intégration architecturale, et ce, pour n'en nommer que quelques-uns.

La formation traitera également de l'administration et des règlements des CCU. Par exemple, la tenue des réunions du conseil et des procès-verbaux, la procédure de vote ainsi que l'obligation de confidentialité des membres des CCU seront des sujets abordés de manière exhaustive.

En résumé, cette formation permettra aux membres des CCU d'accomplir leur tâche en ayant acquis des connaissances adaptées à leur mandat. L'obligation de suivre une formation assurera une cohérence dans les procédures décisionnelles municipales.

Visite terrain lors du colloque
AQU de Granby, le 24 octobre 2014
Crédit : Patrice Furlan





Simon Frenette

Me Simon Frenette œuvre en droit municipal au service exclusif des municipalités, des sociétés de transport et de diverses autorités publiques, dans les domaines de l'expropriation, de l'évaluation foncière, de la fiscalité municipale et de l'urbanisme.

Ce texte produit par Me Simon Frenette, avocat chez DHC avocats, a paru initialement sur le site Internet de la Fédération québécoise des municipalités.

LE RÉGIME DES DÉROGATIONS MINEURES À LA SUITE DE L'ADOPTION DU PL-67

Par : **SIMON FRENETTE**, avocat chez DHC avocats

Le 24 mars 2021, l'Assemblée nationale adoptait le projet de loi 67 qui modifie les pouvoirs des municipalités en matière de dérogations mineures.

Par cet amendement à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), le législateur a modulé les pouvoirs des Municipalités d'accorder des dérogations mineures dans les zones dites de contraintes.

Ces zones de contraintes sont des zones où des restrictions s'appliquent :

- Compte tenu de « la topographie du terrain, soit de la proximité de milieux humides et hydriques, 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 qui peut être pris en considération pour des raisons de sécurité publique ou de protection de l'environnement » (art. 113 [16°] LAU) ;
- En raison de « la proximité d'un lieu où la présence ou l'exercice, actuel ou projeté, d'un immeuble ou d'une activité fait en sorte que l'occupation du sol est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général » (art. 113 [16.1°] LAU [1]).

Dans ces zones, le législateur prévoyait antérieurement qu'aucune dérogation mineure ne pouvait être octroyée (art. 145.2 al.2 LAU). La pratique voulait donc que peu importe ce sur quoi portait la dérogation, cette interdiction empêchait l'octroi d'une dérogation mineure. Ainsi, même si la dérogation portait par exemple sur la marge avant et n'avait aucun impact sur la contrainte, le Conseil devait refuser la demande. Il en serait de même pour des dérogations « pour les dimensions des lucarnes et

des fenêtres, d'une case de stationnement ou les règles applicables aux enseignes, aux auvents, aux antennes et aux clôtures [ex. leur hauteur] » [2].

Avec le projet de loi 67, l'article 145.2 al.2 LAU prévoit désormais que « dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général, une dérogation mineure ne peut être accordée à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16,1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4,1° du deuxième alinéa de l'article 115. ».

Concrètement, ce changement maintient l'interdiction d'accorder une dérogation mineure dans de telles zones seulement si la dérogation mineure concerne une norme adoptée spécifiquement en lien avec la zone de contrainte. Ainsi, dans une zone soumise à des contraintes liées à un risque de glissement de terrain, une dérogation mineure pourrait être accordée si elle vise une norme qui n'est pas en lien avec le risque de glissement de terrain.

Il est à noter que si le Conseil accorde une telle dérogation mineure dans une zone de contrainte, une copie de la résolution doit être transmise à la MRC qui dispose désormais d'un pouvoir d'imposer des conditions ou de désavouer la décision de la municipalité (art. 145.7 al. 4 LAU).

Malgré ces pouvoirs d'accorder des dérogations mineures, il est important de se rappeler qu'en plus des critères d'évaluation (absence d'atteinte à la jouissance des propriétaires voisins et, depuis le projet de loi 67, au bien-être général), la dérogation mineure ne peut être accordée que si le respect de la norme prévue au règlement cause un préjudice sérieux à la personne qui demande la dérogation mineure.

[1] Ou en matière de lotissement aux articles 115 [4° et 4,1°] LAU

[2] <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2021/n-7-7-avril-2021/lamenagement-et-lurbanisme/>

Il y a trois ans, la Cour d'appel, dans l'affaire *Municipalité de Saint-Elzéar c. Bolduc* (2021 QCCA 19) avait confirmé un jugement de la Cour supérieure qui avait annulé une dérogation mineure visant à déroger aux normes relatives aux distances séparatrices d'odeurs afin de « maximiser la production et le potentiel de rentabilité de l'entreprise ». La Cour d'appel rappelle le critère du préjudice sérieux au demandeur de dérogation mineure et indique que cet outil d'aménagement et d'urbanisme ne vise pas à permettre de contourner une disposition « irritante » de la réglementation. Ainsi, l'objectif d'accroître la rentabilité de l'élevage ne constituait pas un préjudice sérieux et l'octroi de la dérogation mineure avait été utilisé par la municipalité à des fins incompatibles avec la Loi.

Les changements législatifs récents et la mise en garde de la Cour d'appel devraient donc inciter les municipalités à faire preuve de prudence lors de l'octroi de dérogations mineures.

Dérogation mineure accordée pour une propriété située en bordure de la rivière Saint-François, à Drummondville

Crédit : Ville de Drummondville





Valérie Levée

Mme Levée est communicatrice en science et en architecture. Elle détient un doctorat en biologie végétale et après dix années de recherche de recherche à explorer le génome des plantes, elle s'est lancée à partir de 2007 dans une carrière de journalisme scientifique.

Ce texte a paru initialement dans l'édition de l'automne 2019 de la revue Esquisses de l'Ordre des architectes du Québec.

PROCESSUS D'ÉVALUATION : DANS LA BOÎTE NOIRE DES CCU

Par : VALÉRIE LEVÉE

AVANT-PROPOS

L'évaluation d'un projet par un comité consultatif d'urbanisme (CCU) peut être source de frustrations pour les architectes. Les recommandations sont généralement formulées en leur absence, au cours de processus à géométrie variable. Exploration de quelques CCU pour éclaircir leur mode opératoire.

Un projet enfin accepté par le CCU dans sa quatrième mouture ; un autre accepté à condition de modifier la toiture ; la recommandation de revoir le rythme des ouvertures sans autres précisions... C'est le genre de situations que vivent les architectes qui doivent soumettre des projets à un CCU et donner suite à ses demandes, souvent sans connaître les éléments de réflexion qui les ont motivées.

Constituées en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les CCU existent depuis 1979. Si une petite ville comme Saint-Lambert n'en compte qu'un, les grandes villes comme Sherbrooke et Montréal en ont un par arrondissement, plus un CCU central. Le fonctionnement de ces comités est régi par la municipalité et par le règlement interne de chacun des CCU, d'où la variété des approches. Si l'architecte a de quoi être dérouté devant de telles disparités, le service d'urbanisme de la Ville peut lui apporter des solutions.

*« On n'essaie pas nécessairement d'avoir des experts. On souhaite plutôt avoir l'avis de citoyens et citoyennes ordinaires qui vivent sur place. »
— Vincent Boutin, président du CCU de l'arrondissement de Fleurimont et du CCU de Sherbrooke*

COMPOSITION CHANGEANTE

« Les CCU sont en général constitués de deux ou trois élus et de quelques citoyens recrutés sur appel de candidatures », explique Patrice Furlan, de l'Association québécoise d'urbanisme. Par exemple, le CCU de Saint-Lambert comprend deux élus et six citoyens, dont un membre de l'Ordre des architectes du Québec et un membre de la société d'histoire locale. À Drummondville, selon Patrice Furlan, qui est aussi chef de la division d'urbanisme de cette ville, « on essaie de réunir des gens qui ont des connaissances de la structure urbaine, de l'intégration architecturale et de la qualité du paysage urbain ».

Relationniste à la Ville de Montréal, Serge Tsoto donne l'exemple de l'arrondissement de Ville-Marie, où les membres du CCU sont « sélectionnés selon l'expertise, le parcours de formation et le lieu de résidence dans l'arrondissement ».

La situation est différente à Sherbrooke. « On n'essaie pas nécessairement d'avoir des experts, dit Vincent Boutin, président du CCU de l'arrondissement de Fleurimont et du CCU central. On souhaite plutôt avoir l'avis de citoyens et citoyennes ordinaires qui vivent sur place. »

Patrice Furlan rappelle toutefois que la plupart des services d'urbanisme des villes disposent de ressources professionnelles pour analyser les projets, qui ne sont d'ailleurs pas seulement évalués à l'aune de l'architecture.

AVANT LE CCU, LE SERVICE D'URBANISME

C'est le service d'urbanisme qui vérifie la conformité du projet aux divers règlements et aux plans d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA), puis qui présente son analyse au CCU. C'est pourquoi Julie Larose, qui est chef du Service de l'urbanisme, des permis et de l'inspection à Saint-Lambert, recommande aux architectes de « communiquer avec ce service pour connaître les critères qui touchent le secteur concerné ».

« En appliquant la grille d'analyse du PIIA, l'architecte peut vérifier si son projet répond aux critères, ajoute pour sa part Patrice Furlan. Il doit le faire avec objectivité et non en espérant que ça passe. À Sherbrooke, Vincent Boutin assure qu'une analyse réglementaire menée par le Service d'urbanisme « permet de présenter au CCU un projet réfléchi qui respecte la vision de la Ville et qui passe le test de l'acceptabilité sociale ». Même chose dans l'arrondissement montréalais de Ville-Marie, où « des échanges en amont entre les concepteurs ou promoteurs et la Division de l'urbanisme alignent les projets sur les critères établis par les règlements de l'arrondissement », selon Serge Tsoto.

Par la suite, « quand le projet est avancé et susceptible d'être approuvé par le CCU, on l'inscrit à la prochaine séance du comité », dit Patrice Furlan au sujet du processus à Drummondville.

DERRIÈRE LES PORTES CLOSÉS

En règle générale, lors de la séance du CCU, le service d'urbanisme présente les projets du jour aux membres du comité, qui procèdent à leur propre analyse. Les architectes sont rarement invités à présenter eux-mêmes leur projet, reconnaissent les intervenants interrogés. « On gère beaucoup de dossiers et on veut garder notre indépendance », explique Vincent Boutin.

Les points de désaccord, le plus souvent, sont le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment original lors d'une rénovation, l'intégration d'éléments contemporains dans un secteur plus ancien et la cohabitation entre les usages résidentiels et industriels. À Saint-Lambert, les membres reçoivent les dossiers à évaluer dans les jours précédant la séance, ce qui leur permet de se rendre sur les sites des projets pour mieux juger de leur intégration dans le quartier.

À Sherbrooke et à Saint-Lambert, si le CCU peine à trouver un consensus, il demande à l'architecte de modifier ses plans avant de les soumettre une deuxième fois. Autrement, le CCU recommande au conseil municipal d'accepter le projet tel quel, de l'accepter à certaines conditions ou de le refuser. « Le CCU peut par exemple recommander d'accepter le projet à condition d'en bonifier les espaces verts, d'y ajouter une piste cyclable ou d'harmoniser son revêtement extérieur avec celui qui caractérise le quartier », illustre Vincent Boutin.

Avant la tenue du conseil municipal, le CCU de Sherbrooke informe l'architecte de sa recommandation. À Saint-Lambert, c'est plutôt le Service d'urbanisme qui assure le suivi avec l'architecte, lequel peut poser des questions pour mieux comprendre la nature de la recommandation.

Dans Ville-Marie, lorsqu'un avis est défavorable ou conditionnel, l'architecte est invité à revoir son projet en suivant les recommandations du comité. La version révisée du projet est ensuite présentée à une séance ultérieure du CCU, et la Division de l'urbanisme assure le suivi avec l'architecte, indique Serge Tsoto.



LA VÉRITABLE INSTANCE : LE CONSEIL MUNICIPAL

Le CCU a un rôle consultatif : il transmet son avis au conseil municipal, à qui revient la décision. À Sherbrooke et à Saint-Lambert, le conseil renverse rarement l'avis du CCU. « Certaines municipalités se fient entièrement au CCU, admet Patrice Furlan. Mais, parfois, les municipalités acceptent un projet qui n'avait pas la faveur du CCU parce qu'il va relancer l'activité économique dans un secteur. »

À Ville-Marie, « l'avis du CCU est pris en compte, mais ne garantit pas que le projet sera autorisé par le conseil municipal », affirme Serge Tsoto. Pour sa part, l'architecte Luc Gélinas a déjà défendu avec succès devant le conseil municipal de l'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie un projet résidentiel que le CCU avait refusé.

La situation varie donc d'un endroit à l'autre. Mais dans tous les cas, le service d'urbanisme est un allié dans la préparation d'un projet susceptible d'être accepté par un CCU.

LES CONSEILS D'UN HABITUÉ DES CCU

Depuis le début de sa carrière d'architecte, Luc Gélinas a déposé plus de 225 dossiers devant des CCU. Formateur pour l'OAQ, il offre un cours portant sur la transformation des petits bâtiments dans lequel il traite notamment de la présentation de projets à un CCU.

Avant toute chose, Luc Gélinas recommande de connaître le règlement d'urbanisme et le PIIA du secteur d'implantation du projet. « S'il est mal informé, l'architecte perd de la crédibilité aux yeux des membres du CCU. Son projet ne sera pas pris au sérieux », dit-il.

Une rencontre avec le service d'urbanisme peut aider à « tâter le pouls » quant à la conformité du projet. « Il ne faut pas faire l'économie de ces rencontres, souligne le formateur. Le service d'urbanisme fait partie de la solution et doit croire au projet. Sinon, il ne sera pas capable de le défendre devant le CCU. »

L'architecte doit souvent défendre l'intégration du projet dans son environnement. Comme il s'agit d'un aspect plus subjectif de l'évaluation, le professionnel doit faire comprendre ses intentions et celles de son client au service d'urbanisme et au CCU. Or, comme les membres du CCU ont rarement une connaissance approfondie de l'architecture, l'architecte a tout intérêt à adapter son vocabulaire afin de vulgariser ses intentions.

En cas d'avis défavorable du CCU, l'architecte peut demander à rencontrer le service d'urbanisme pour mieux comprendre les points de désaccord et modifier le projet en conséquence. Le conseil final de Luc Gélinas : « Multiplier les présentations dans différentes municipalités pour gagner de l'expérience. »

Exemple de projet d'intégration dans un milieu construit
Crédit : Ville de Drummondville



Simon Frenette

Me Simon Frenette œuvre en droit municipal au service exclusif des municipalités, des sociétés de transport et de diverses autorités publiques, dans les domaines de l'expropriation, de l'évaluation foncière, de la fiscalité municipale et de l'urbanisme.

Ce texte produit par Me Simon Frenette, avocat chez DHC avocats, a paru initialement sur le site Internet de la firme en octobre 2021.

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI : DE NOUVELLES OBLIGATIONS POUR LES MUNICIPALITÉS AVANT D'ACCORDER UNE AUTORISATION DE DÉMOLIR UN IMMEUBLE

Par : **SIMON FRENETTE**, avocat chez DHC avocats

On le sait, le Québec a perdu une grande quantité d'immeubles patrimoniaux par vétusté, la plupart du temps par un manque d'entretien et de réparation au fil des années. Le phénomène a été considéré si grave que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et la Loi sur le patrimoine culturel ont été modifiées en 2021 pour restreindre le droit de démolir et pour assurer une protection accrue de ces immeubles. En effet, depuis le 1er avril 2021, la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives apporte plusieurs changements dans ce domaine, dont notamment l'obligation d'adopter, avant le 1er avril 2023, un règlement sur la démolition d'immeubles.

Ce règlement doit viser minimalement les immeubles situés dans un site patrimonial, cités par la Municipalité ou encore inscrits dans le nouvel inventaire qui devra être réalisé par les MRC (pour les immeubles construits avant 1940 et qui présentent une valeur patrimoniale).



Il est utile de se rappeler que les Municipalités n'avaient, auparavant, aucune obligation d'adopter de tels règlements (art. 148.0.1 et ss. LAU). Ainsi, après l'adoption d'un règlement sur la démolition d'immeubles, le contrôle d'une demande de démolition sera exercé par un Comité de démolition qui devra évaluer l'opportunité selon les critères qui seront détaillés dans le règlement. Cette autorisation pourra être révisée par le Conseil municipal.

Autre changement significatif, les MRC exerceront un nouveau rôle dans le cadre de ce processus puisqu'elles pourront désavouer une décision du Comité de démolition ou du Conseil municipal relativement à un immeuble patrimonial. Ce dernier changement s'inscrit dans le cadre d'un rôle accru des MRC en matière de protection du patrimoine.

Rappelons que non seulement celles-ci devront réaliser l'inventaire des immeubles ayant un intérêt patrimonial et construits avant 1940, mais également qu'elles pourront établir des règles et des critères dans leur schéma d'aménagement et dont les Municipalités locales devront tenir compte dans les règlements de démolition. De plus, elles disposeront du même pouvoir que les Municipalités locales d'adopter une résolution de contrôle intérimaire pour interdire la démolition.

Notons au passage que les Municipalités auront également jusqu'au 1er avril 2026 pour adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments qui, à nouveau, devra viser minimalement les immeubles patrimoniaux. Souhaitons que cette nouvelle obligation permette d'assurer en amont la protection de nos immeubles patrimoniaux avant que l'on songe à les démolir !

**Bâtiment érigé en 1890
dans le centre-ville de Drummondville**
Crédit : Ville de Drummondville

PROJET DE LOI N° 16 : ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT POUR LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Par : **FRANÇOIS BERNIER**

Ce texte est paru initialement sur le site Internet de Québec Habitation le 5 juillet 2023.

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a participé aux consultations concernant le projet de loi n° 16 (PL 16), *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions*.

Le projet de loi n° 16 a été sanctionné le 1^{er} juin 2023. Sauf pour certains articles, les modifications sont en vigueur depuis cette date.

Les propositions de l'APCHQ visaient essentiellement à permettre une accélération de la construction en améliorant le processus d'autorisation de certains projets, notamment les logements accessoires et les projets densifiés à une plus grande échelle. Trois éléments d'appui au développement étaient également recherchés : une meilleure formation pour les membres des Comités consultatifs d'urbanisme (CCU), l'exemption référendaire des projets permettant d'atteindre le potentiel de développement et un meilleur encadrement de redevances de développement. Ce dernier élément n'a pas été retenu. Toutefois, des avancées intéressantes ont été faites, en réponse aux propositions de l'APCHQ à l'égard des CCU et des référendums.

Le présent document vise à mettre en lumière les principaux changements, incluant ceux apportés par les amendements à la suite de la consultation et qui contribuent à l'atteinte des demandes exprimées par l'APCHQ.

A. FORMATION DES MEMBRES D'UN CCU

Les membres d'un CCU devront désormais suivre une formation portant sur leur rôle et leurs responsabilités (nouvel article 147.1 LAU, introduit par l'article 127.1 du PL 16) :

« Tout membre du comité doit, au plus tard le jour qui suit de trois mois le début de son mandat, suivre une formation portant sur son rôle et ses responsabilités au sein du comité. L'obligation prévue au premier alinéa ne s'applique pas à un membre du comité ayant déjà suivi une telle formation. »

La formation est également obligatoire pour les membres d'un comité de démolition (nouvel article 148.0.0.3.1 LAU, introduit par l'article 127.2 du PL 16).

Enfin, il est à noter que ces articles entreront en vigueur le 1^{er} juin 2024 uniquement.



Projet de multifamiliales sur la route 122 à Saint-Cyrille-de-Wendover. Ce projet confirme la tendance à la densification s'opérant présentement sur le territoire de cette municipalité.

Crédit : Patrice Furlan

COMMENTAIRES

Ceci est un pas dans la bonne direction pour permettre aux membres des CCU d'analyser les dossiers conformément à leurs obligations. Il est présumé que les associations municipales et en urbanisme développeront une offre de formation au cours des prochains mois.

L'APCHQ poursuivra ses efforts de sensibilisation auprès des associations municipales afin que les membres des CCU soient mieux outillés pour exercer leurs fonctions (par exemple, à l'aide d'une grille d'analyse) et que les promoteurs soient invités, lors des séances de CCU, à leur donner toute explication nécessaire.

B. DENSIFICATION À L'ABRI DU PROCESSUS RÉFÉRENDIAIRE

Le PL 16 propose deux ajouts importants à l'exemption référendaire, dans une zone où un usage résidentiel est déjà autorisé, soit pour l'autorisation des logements accessoires et pour augmenter la densité d'un projet (augmentation de 33 % de la valeur initiale, par période de quatre ans).

À la suite de nombreux commentaires, notamment sur le pourcentage et des oublis importants pour réellement autoriser la densification, le PL 16 a été adopté avec une modification substantielle pour l'augmentation de la densité d'un projet visé au paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 123.1 (introduit par l'article 106 du PL 16).

« 2° modifie, dans le but d'augmenter la densité d'occupation du sol, une norme visée au paragraphe 5° ou 6° du deuxième alinéa de l'article 113 ou une norme relative au nombre de logements qui peuvent être aménagés dans un bâtiment, pour autant que soit respectée l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- a. la variation n'excède pas le tiers de la valeur initiale de la norme ;
- b. la variation n'excède pas la moitié de la valeur initiale de la norme, lorsque la norme s'applique uniquement à :
 - i. une zone dans laquelle se situe un point d'accès à un service de transport collectif qui est exploité sur rail ou sur une autre voie qui est destinée exclusivement au transport collectif ;
 - ii. une zone contiguë à une zone visée au sous-paragraphe i ;

c. dans le cas d'une norme relative à la hauteur des bâtiments ou au nombre de logements qui peuvent être aménagés dans un bâtiment, la variation n'excède pas ce qui est nécessaire afin de permettre, selon le cas, à un bâtiment d'avoir un étage supplémentaire ou de comprendre un logement supplémentaire, lorsque le respect d'une condition prévue au sous-paragraphe a ou b ne permet pas d'atteindre cette fin ; ».

Également, une modification a été ajoutée, à la suggestion de l'APCHQ, afin que l'exemption s'applique également aux normes visées au paragraphe 6° du deuxième alinéa de l'article 113 LAU (ex. : taux d'implantation du bâtiment) ainsi que la norme de densité en matière de logements à l'hectare autrefois prévue au paragraphe 3° de l'article 113. Elle est désormais introduite au paragraphe 5°.

En résumé, dans une zone où l'usage résidentiel est déjà autorisé, les normes visées aux paragraphes 5° et 6° (hauteur, superficie, volume, marges, nombre de logements à l'hectare, taux d'implantation, etc.) et permettant d'augmenter la densité d'un projet sont désormais exemptés de l'approbation référendaire pour une variation maximale de :

- a. 33 % de la valeur initiale pour l'ensemble du territoire ;
- b. 50 % de la valeur initiale pour une zone où est situé un point d'accès au transport collectif (ex. : REM, train de banlieue, métro) ou une zone contiguë à celle-ci.

En d'autres termes, l'exemption permet de faciliter une plus grande densification en bordure de certains transports collectifs. Quant au paragraphe c), ce dernier permet, à notre avis, d'ajouter minimalement un étage ou un logement additionnel dans le cas où la variation de 33 % aurait conclu à une aberration (ex. : 2/3 d'un étage ou 1/2 logement).

COMMENTAIRES

Toutes ces modifications contribuent à faciliter l'adoption de projets plus denses, pourvu que la municipalité souhaite de tels projets. L'APCHQ a proposé de bonifier cette norme à 50 % dans certaines circonstances, ce qui a été entendu. L'APCHQ a aussi suggéré de pouvoir la bonifier davantage lorsque ceci permet d'atteindre un potentiel dicté par les infrastructures en place ou projetées. Cette ouverture n'a pas été accordée.

L'enjeu demeure que la densité est un choix local et non une nouvelle cible gouvernementale. Pour atteindre

cet objectif, il faudra faire des représentations dans le cadre des orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT), en consultation d'ici la fin août 2023.

C. AUTRES MODIFICATIONS CONTRIBUANT À L'ATTEINTE DES DEMANDES EXPRIMÉES PAR L'APCHQ

Voici, en rafale, quelques autres modifications qui contribuent directement ou indirectement à l'atteinte des demandes exprimées par l'APCHQ :

1. Exemption référendaire : outre les exemptions référendaires pour la densification (voir point B), les dispositions suivantes ne seront plus susceptibles d'approbation référendaire : les normes de lotissement, les interventions dans un lieu de contrainte anthropique (ex. : les mesures de bruit près d'une autoroute), les normes de stationnement, la division et la subdivision d'un logement. Soulignons que l'exemption référendaire introduite depuis 2017 est aussi maintenue pour les équipements collectifs, l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement (ex. : programme SHQ) et les cimetières.

2. Maintien du processus de consultation publique : le PL 16, avant sa sanction, proposait de rendre optionnelle la consultation publique en la remplaçant par une consultation écrite d'une durée minimale de 14 jours. Cette proposition aurait eu pour effet d'augmenter les délais d'approbation d'un projet soumis à une telle consultation (ex. : PPCMOI, changement de zonage, etc.). Cette proposition n'a pas été retenue. Nous conservons donc les mêmes modalités.

3. Maintien de la politique de participation publique : le PL 16, avant sa sanction, proposait d'abroger les dispositions relatives à l'adoption d'une politique de participation publique par les municipalités, ce qui leur permet d'exempter tout projet de l'approbation référendaire. Cette proposition n'a pas été retenue. Nous conservons donc les mêmes modalités. Il est à noter que moins de dix municipalités au Québec ont retenu cette approche.

4. Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels : il sera désormais possible pour la municipalité d'exiger une servitude au lieu d'une cession ou d'un versement.



Bâtiments de forte densité sur le chemin Hemming à Drummondville
Crédit : Ville de Drummondville

5. Zonage incitatif : nouvel outil discrétionnaire pour une municipalité qui requiert l'avis du CCU. Ce règlement, susceptible d'approbation référendaire, permettra de conclure une entente avec le promoteur pour la prestation de services (ex. : ajouter des logements abordables ou sociaux, atteindre des objectifs de performance environnementale, réaliser tout aménagement, équipement d'intérêt public ou la préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale) en contrepartie d'un zonage « favorable » (ex. : augmentation de la hauteur, de la densité, etc.). Dans la pratique, il ressemble à l'approche par PPCMOI qui permet déjà ce type de négociation, mais avec des exigences plus précises. Autre distinction, c'est le règlement qui sera susceptible d'approbation référendaire, et non le projet du promoteur, ce qui réduit les délais d'approbation lors du dépôt du projet.

6. Nouvelles exigences au plan d'urbanisme : bien que le plan d'urbanisme ne soit pas opposable aux promoteurs, cet outil de planification encadre les normes des règlements d'urbanisme. Le PL 16 impose un nouveau contenu obligatoire au plan d'urbanisme, notamment l'obligation d'introduire des cibles, d'identifier les besoins projetés en matière d'habitation, de planifier la consolidation de toutes parties du territoire devant en faire l'objet de façon prioritaire, etc. Les municipalités devront ainsi introduire leur réflexion sur les besoins en logements dans le plan d'urbanisme et ces besoins ou cibles devront être traduits dans les règlements d'urbanisme.

7. Ressource en eau et infrastructures : la ressource en eau est au centre des préoccupations du gouvernement. De manière concrète, le développement sera tributaire de la capacité de desserte en infrastructures et la disponibilité de la ressource en eau. La municipalité doit d'ailleurs aborder cette question au plan d'urbanisme (voir le point précédent). Également, le PL 16 modifie la *Loi sur les compétences municipales* afin que la municipalité puisse adopter un règlement provisoire pour interdire, pour une durée n'excédant pas deux ans, « toute intervention consistant à exécuter des travaux ou utiliser un immeuble lorsque celle-ci serait susceptible 1) de créer des besoins excédant la capacité d'un système d'alimentation en eau, d'égout ou d'assainissement des eaux ; 2) d'entraîner une insuffisance des ressources en eau et d'en détériorer la qualité ».

L'interdiction pourrait être reconduite au moyen d'un nouveau règlement à caractère provisoire.

8. Programme de revitalisation : possibilité d'octroi d'une aide financière d'une durée maximale de 10 ans, y compris sous forme de crédit de taxes.

9. Logements accessoires et possibilité d'un programme d'aide : Outre le fait que l'aménagement ou l'occupation de logements accessoires ne seront plus visés par une approbation référendaire (voir partie B), un programme d'aide pourrait être adopté, sous forme de règlement, en vertu de l'article 91.3 de la *Loi sur les compétences municipales*. Ce règlement pourrait s'appliquer à tout propriétaire d'une habitation unifamiliale qui possède les caractéristiques suivantes : 1° elle comporte un logement accessoire ; 2° l'un des logements est occupé soit par une personne proche aidante de l'occupant de l'autre logement, soit par une personne qui a, ou a eu, un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec l'occupant de l'autre logement.

10. Avis de conformité de la MRC (requis pour l'entrée en vigueur des règlements) : la MRC doit refuser de se prononcer sur la conformité d'un règlement (ex. : modification du zonage) lorsque la municipalité est en défaut d'apporter une modification de concordance à son plan d'urbanisme ou à ses règlements d'urbanisme, sauf dans certains cas. Ce changement aura un impact majeur pour les municipalités qui tardent à se conformer aux nouvelles obligations découlant du schéma d'aménagement.

Ainsi, si un changement de zonage est soumis pour autoriser un projet immobilier et que la municipalité est en défaut, ce changement de zonage ne pourra pas entrer en vigueur tant et aussi longtemps que la municipalité ne sera pas conforme au schéma de la MRC. Cette modification à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) pourrait être bénéfique pour les membres de l'APCHQ face aux municipalités qui refusent de se conformer aux obligations régionales, par exemple, en matière de densité.

11. Calcul des personnes habiles à voter à l'étude du registre : le PL 16 a modifié la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* afin de retirer une méthode de calcul qui était possible en l'absence de la liste électorale à jour. Cette méthode avait généralement pour effet d'établir un nombre de personnes habiles à voter inférieur au nombre réel. Ainsi, advenant qu'un registre doive être tenu à la suite d'un changement de zonage, cela aurait pour effet d'établir un nombre supérieur, mais réel. Ainsi, il faudrait plus de personnes pour s'opposer à un changement de zonage.

12. Mécanisme de reddition de compte : les MRC devront produire un bilan régional aux quatre ans. Il est en est de même pour les communautés métropolitaines et le ministre lui-même. Ces bilans devront notamment faire état du nombre de logements construits, de la densité atteinte, etc. Ce mécanisme permettra d'assurer un suivi plus régulier sur les efforts de densification des municipalités.



Bâtiment mixte au coin Rose-Ellis et René-Lévesque, à Drummondville
Crédit : Ville de Drummondville

ÉLABORATION DE NOUVELLES ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Texte puisé du site du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a tenu une vaste consultation du 8 mai au 31 août 2023 sur les nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT). Le bilan de cette consultation sera publié dans les prochaines semaines.

Composantes essentielles du cadre instauré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), les OGAT constituent les objectifs que poursuit le gouvernement en matière d'aménagement du territoire.

Ainsi, en publiant de nouvelles OGAT, le gouvernement vise à :

- Concrétiser les objectifs de la Politique sur le territoire québécois et mieux capter les enjeux d'actualité en aménagement du territoire ;
- Renforcer l'approche partenariale avec le milieu municipal et mieux prendre en compte les particularités territoriales ;
- Évaluer l'atteinte des objectifs en assortissant les OGAT d'indicateurs en aménagement du territoire ;
- Mieux arrimer l'aménagement et le développement pour assurer la vitalité des territoires.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, en collaboration avec les ministères et organismes concernés, a tenu une vaste consultation au cours de l'été 2023 en vue de la publication des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire

CONSULTATION WEB

Du 8 mai au 31 août 2023, les personnes intéressées ont eu la possibilité de s'exprimer sur le document de consultation par le biais de la plateforme Consultation Québec (quebec.ca), en vue de la publication de nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire.

DÉMARCHE DE CONSULTATION ÉLARGIE

La proposition visant la publication de nouvelles OGAT est le fruit de la concertation de 23 ministères et organismes gouvernementaux concernés par l'aménagement du territoire. Mis sur pied dans le cadre de la Politique, le comité consultatif, composé de représentantes et représentants du milieu municipal et de la société civile, a également bonifié le document de consultation.

Enfin, un comité technique, rassemblant une trentaine de spécialistes de l'aménagement du territoire œuvrant au sein des municipalités régionales de comté (MRC), des communautés métropolitaines et d'organismes de la société civile, a eu l'occasion d'émettre des commentaires et des propositions qui ont été intégrés au document de consultation.

Par ailleurs, en plus de la consultation Web, d'autres activités de consultation ont été organisées. Celles-ci avaient pour objectifs de :

- Présenter le document de consultation en vue de la publication des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire ;
- Répondre aux interrogations ;
- Recueillir les commentaires.

Les commentaires recueillis lors des activités de consultation permettront de bonifier les réflexions et le travail d'élaboration des OGAT qui entreront en vigueur en 2024.

Un bilan des consultations sera publié.

RENCONTRES ET CONSULTATION

Parmi les activités de consultation organisées, le MAMH a tenu, dans la semaine du 15 mai 2023, une rencontre virtuelle avec des organismes nationaux concernés par l'aménagement du territoire, ainsi qu'une rencontre virtuelle avec les membres du comité d'experts en aménagement du territoire.

Par la suite, du 1er juin au 6 juillet 2023, 17 rencontres régionales ont eu lieu en présentiel dans 16 régions du Québec. Des élus et élus municipaux ainsi que des personnes représentant des organismes de la société civile étaient conviés à ces rencontres.

Le gouvernement du Québec a conclu les activités de consultation par une rencontre avec des représentantes et représentants des Premières Nations tenue le 6 juillet 2023.

SCHÉMA SYNTHÈSE DES OGAT :





Samuel Pagé-Plouffe

Samuel est titulaire d'une maîtrise en science politique de l'Université Memorial de Terre-Neuve et d'un diplôme d'études supérieures spécialisées en gestion et développement durable de HEC Montréal. Samuel s'est spécialisé dans l'analyse des politiques, développant une expertise en matière de transition écologique. Il s'est joint à l'équipe de Vivre en Ville en 2017 et est aujourd'hui directeur des affaires publiques et gouvernementales. Il a contribué à diverses politiques publiques portant notamment sur l'aménagement du territoire et la mobilité.



Heidi Comtois

Heidi est détentrice d'une maîtrise en politiques publiques et internationales de l'Université de Sherbrooke. Son passage au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation lui a permis d'approfondir ses connaissances de la politique provinciale et de l'univers du milieu municipal. Elle se joint à l'équipe de Vivre en Ville en 2023 à titre de conseillère en affaires publiques afin de contribuer aux différents projets de l'organisme et de soutenir ses différents partenariats.

Forum *Savoir où on s'en va*

Crédit : Vivre en ville



UN NOUVEAU SOUFFLE EN AMÉNAGEMENT AU QUÉBEC

La Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT), rendue publique en juin 2022, établit une vision partagée de l'aménagement au Québec et assure la cohérence des futures actions sur le territoire.

L'adoption de cette Politique est le résultat d'une mobilisation de longue haleine de la société civile : un exemple de persévérance, pour plus de cohérence des décisions en aménagement au Québec. Le chemin parcouru nous démontre que la concrétisation de la Politique ne sera pas un long fleuve tranquille. Le plan de mise en œuvre (PMO), dévoilé en juin 2023, aura encore besoin d'une forte mobilisation du milieu de l'aménagement pour maintenir le cap.

VERS L'ADOPTION DE LA POLITIQUE NATIONALE DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

En 2015, la création de l'alliance ARIANE — par des organisations et des experts, dont Vivre en Ville — réunit les actrices et les acteurs du milieu autour d'une vision commune : faire de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme une priorité au Québec.

L'objectif : que le Québec se dote d'une Politique nationale, d'une vision d'ensemble assortie de principes fondamentaux pour coordonner l'ensemble des lois, politiques et interventions de l'État ainsi que des instances municipales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Une idée née en 2006, dans le cadre des États généraux de l'aménagement organisés par l'Ordre des urbanistes du Québec (OUQ) et l'Association des aménagistes régionaux du Québec (AARQ).

Trois ans plus tard, en février 2018, près de 150 représentantes et représentants du milieu des

affaires, de l'environnement, de la santé publique, de l'agriculture ainsi que du milieu municipal se réunissaient à Québec à l'occasion du forum *Savoir où on s'en va*. Organisé par l'Alliance ARIANE, ce sommet visait à identifier les actions à prendre pour concrétiser la vision réclamée par l'alliance, menant à l'élaboration de la Feuille de route vers une politique nationale. Les principales formations politiques étaient représentées; trois des quatre partis ont ensuite intégré l'idée d'une politique nationale dans leur plateforme électorale, incluant la Coalition avenir Québec, qui allait prendre le pouvoir quelques mois plus tard.

Au cours de l'année suivante, plusieurs municipalités — dont Saint-Jean-sur-Richelieu, Gatineau, Montréal, et Sherbrooke, entre autres — se sont jointes au mouvement et ont aussi revendiqué l'élaboration d'une telle politique par voie de résolution. L'actualité allait également créer une opportunité pour la revendication de l'alliance ARIANE. Les inondations du printemps 2019, un deuxième épisode majeur en trois ans, puis le débat sur l'étalement urbain — dans le contexte de l'adoption controversée du schéma d'aménagement de la MRC Montcalm — appelaient à une réforme de pratiques.

UNE CONVERSATION NATIONALE SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

Janvier 2021 : la ministre des Affaires municipales, Andrée Laforest, lance une conversation nationale sur l'aménagement et l'urbanisme, en vue de l'élaboration d'une « Stratégie nationale ». En plus d'une tournée régionale de la ministre, le ministère des Affaires municipales a mené des dizaines de rencontres, incluant personnes expertes et parties prenantes de plusieurs milieux.

Afin d'intéresser le grand public à la conversation nationale, l'alliance ARIANE a mis en branle l'initiative « Parlons territoire ». Une quinzaine de rencontres régionales ou thématiques ont rejoint plus de 1000 personnes d'un peu partout au Québec, avec pour objectif de vulgariser les enjeux et d'encourager la participation citoyenne à la consultation gouvernementale. La conversation nationale a culminé avec le Sommet québécois de l'aménagement du territoire, un événement virtuel d'envergure rassemblant plus de 500 personnes organisé en partenariat par l'alliance ARIANE et le collectif G15+.

L'alliance ARIANE a réussi son pari : la participation a été nettement plus importante que prévu. Au total, plus de 3584 personnes ont rempli le questionnaire en ligne dans le cadre de la consultation web et 98 mémoires ont été transmis au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

CHANGEMENTS DE PRATIQUES EN VUE

Vu l'ampleur de la mobilisation, les attentes étaient grandes. Pour Vivre en Ville et ses partenaires, la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire devait constituer un « désormais » en matière d'aménagement. Il devait y avoir un avant et un après.

Est-ce le cas ? Il est probablement trop tôt pour le dire. Toutes les parties prenantes devront rester mobilisées, et devront jouer leur rôle de chien de garde pour l'avenir de l'aménagement au Québec. Reste que la PNAAT a propulsé la réforme du cadre d'aménagement, notamment par la modification de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) en juin dernier, par l'élaboration du plan de mise en œuvre



Écoquartier d'Estimauville

Crédit : Vivre en ville

(PMO), puis — d'ici la fin 2023 — avec l'adoption à venir des nouvelles Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT). Ces réformes se répercuteront sur le travail des professionnels œuvrant en urbanisme et en aménagement du territoire.

UN NOUVEAU SYSTÈME DE MONITORAGE

Un des changements les plus significatifs est l'instauration d'un système de monitoring qui permettra de mesurer l'atteinte de cibles fixées à l'échelle nationale.

Nouveauté : les MRC devront ajuster leur planification en fonction des cibles et des indicateurs nationaux et produire un bilan de l'état de l'aménagement tous les quatre ans, comprenant une reddition de comptes sur l'atteinte des cibles et énonçant les moyens correctifs nécessaires¹.

La ministre devra également déposer un bilan national tous les quatre ans. Elle pourra demander la modification des documents de planification lorsqu'un bilan sera jugé insatisfaisant.

VERS DES COLLECTIVITÉS VIABLES : UNE VISION CONSACRÉE DANS LA LOI

Considérant la nature procédurale de la LAU de 1979, un autre ajout significatif à la présente loi est l'intégration d'un préambule et d'un article portant sur les finalités de la planification territoriale. Ces principes guideront la mise en œuvre de l'ensemble des mesures prévues par la PNAAT. Ils sont cohérents avec la définition d'une collectivité viable : un milieu de vie répondant aux besoins fondamentaux de ses résidents, favorable à leur santé, à leur qualité de vie, à l'équité, aux écosystèmes et à l'économie des ressources naturelles, énergétiques et financières.

Autre gain important : la consécration de l'existence d'une Politique nationale d'aménagement du territoire au Québec, dans la LAU. Elle devient permanente, obligatoire, de manière à assurer sa pérennité et sa mise à jour. Une forme de garantie que l'aménagement ne se retrouvera plus dans l'angle mort des politiques publiques, peu importe le gouvernement au pouvoir.

1. MAMH. Guide explicatif muni-express - Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions (PL16). 06 juillet 2023. En ligne : https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/muni_express/GUI_muni_express_loi_aménagement_urbanisme.pdf

FAVORISER LA CONSOLIDATION

Diverses dispositions favorisent la densification des milieux urbanisés, notamment l'exemption référendaire pour certaines modifications aux normes d'implantation des bâtiments (variation du tiers de la valeur des normes en vigueur dans toute zone où un usage résidentiel est autorisé et de la moitié de la valeur des normes en vigueur dans les secteurs desservis par un réseau de transport structurant) et pour l'ajout de logements accessoires.

De manière générale, l'orientation de la PNAAT est donc celle d'une plus grande valorisation de la planification territoriale et d'obligations renforcées à l'égard de la consolidation des milieux existants.

QUELQUES CHANTIERS À VENIR, POUR UNE MEILLEURE COHÉRENCE EN AMÉNAGEMENT

Malgré ces changements, plusieurs priorités de la société civile et du milieu municipal sont restées lettre morte. Pour développer — de manière cohérente — des milieux de vie de qualité qui soient réellement favorables au bien commun, il reste du chemin à parcourir.

UNE ABSENCE : LE FINANCEMENT

Principal absent du plan de mise en œuvre, un financement accordé aux projets d'aménagement et d'urbanisme durables sera essentiel afin d'atteindre les objectifs de la Politique nationale.

La création d'un Fonds en aménagement et urbanisme durable (FAUD) est la principale recommandation de nombre d'organisations œuvrant dans le milieu. Ce fonds devrait être doté d'au moins 100 M\$ par année pour soutenir notamment la création d'écoquartiers partout au Québec, et la consolidation et la réhabilitation des friches urbaines, notamment².

ANCER LE DEVOIR D'EXEMPLARITÉ DE L'ÉTAT

L'État doit devenir exemplaire, et améliorer ses pratiques de localisation des équipements et des infrastructures publics. C'est une des six mesures stratégiques inscrites au plan de mise en œuvre de



Atelier de planification

Crédit : Vivre en ville

la PNAAT, mais cette pratique est loin d'être un automatisme actuellement.

La SAQ — à titre d'exemple — a renoncé cet automne à la relocalisation d'une succursale du centre-ville de Victoriaville vers un secteur en périphérie face à la mobilisation de la Ville et de plusieurs acteurs du milieu local³. Sa situation de monopole et sa nature publique doivent lui conférer un devoir d'exemplarité.

DES FINALITÉS QUI DEVRAIENT ÊTRE OPÉRANTES

Les finalités de la planification territoriale — ajoutées à la LAU — devraient être reprises dans les nouvelles Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT) au courant de l'hiver 2024, afin qu'elles puissent devenir opérantes et servir d'inspiration pour les indicateurs servant au monitoring.

La conformité des documents de planification pourrait alors être analysée sur la base de ces finalités. Actuellement, celles-ci demeurent « générales et non limitatives, celles-ci servent d'assise au contenu des PMAD, des SAD et des plans d'urbanisme, et l'orientent »⁴.

ZONAGE INCITATIF, VERS UN ZONAGE DIFFÉRENCIÉ ?

Grâce au nouveau pouvoir de zonage incitatif, une municipalité pourra demander à un promoteur d'intégrer des logements abordables ou encore un équipement « d'intérêt collectif » à son projet d'habitation en échange, par exemple, d'une hauteur maximale supérieure au zonage régulier.

Ce zonage incitatif améliore la rentabilité des projets et vient stimuler la construction de nouvelles unités. Il est cependant vague dans son application

2. Le Devoir. L'aménagement durable du territoire contre la triple crise de la mobilité, de l'habitation et du climat. 12 février 2024. En ligne : <https://www.ledevoir.com/opinion/libre-opinion/807029/libre-opinion-amenagement-durable-territoire-contre-triple-crise-mobilite-habitation-climat>

3. La Presse. Déménagement de la succursale du centre-ville de Victoriaville : la SAQ revient sur sa décision. 8 novembre 2023. En ligne : <https://www.lapresse.ca/actualites/2023-11-08/demenagement-de-la-succursale-du-centre-ville-de-victoriaville/la-saq-revient-sur-sa-decision.php>

4. MAMH. Guide explicatif muni-express - Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions (PL16). 06 juillet 2023. En ligne : https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/muni_express/GUI_muni_express_loi_aménagement_urbanisme.pdf

discrétionnaire, et invite à de grandes variations d'un conseil municipal à l'autre. C'est pourquoi plusieurs organisations, dont Vivre en Ville, revendiquent un pouvoir de zonage différencié, ciblant spécifiquement les projets à but non lucratif. Cette distinction permettrait une application systématique, plutôt que discrétionnaire, tout en ciblant les unités sans but lucratif (et non « abordables », définition trop volatile).

DONNER UN RÉEL COUP DE BARRE EN PARTICIPATION PUBLIQUE

Enfin, la PNAAT soutient que « la participation des citoyennes et des citoyens, tant en architecture qu'en aménagement du territoire, est essentielle à l'acceptabilité des projets qui façonnent leur environnement ainsi que celui des générations futures »⁵. Or, si la réforme de la LAU a modifié certaines modalités de consultation du public en urbanisme, en exemptant notamment certains projets de l'approbation référendaire, relativement peu de changements ont été adoptés en cette matière.

Pendant les consultations sur le projet de loi, l'importance de la participation publique a souvent été soulignée, notamment par le G15+ qui recommandait de « renforcer la participation et la consultation publiques tout en tenant compte de l'évolution des milieux pour répondre aux besoins en habitation »⁶. Un réel chantier de réflexion sur la participation doit maintenant voir le jour, afin de déployer les mesures nécessaires.

Le nouveau guide de Vivre en Ville « Ouvrir le dialogue : démarche de participation publique à l'intention des municipalités qui se densifient » propose d'ailleurs d'outiller les municipalités du Québec dans l'intégration de la participation publique dans leur planification des transformations urbaines. Les acteurs de l'aménagement gagneront à s'informer afin de contribuer à un dialogue constructif sur les transformations urbaines et sur la consolidation, qui seront nécessaires, notamment pour faire face à la crise de l'habitation et à la crise climatique.

UNE CULTURE DE L'AMÉNAGEMENT QUI PREND FORME

En observant le chemin parcouru au cours des dernières années, une véritable culture semble être en voie de prendre forme au Québec : alors qu'on en parle de plus en plus dans l'espace public, la cohorte d'élus municipaux de 2021 est porteuse de changements. On constate une forte volonté de mieux aménager, protéger et mettre en valeur le territoire, notamment pour faire face à la crise climatique, mais aussi à la crise de l'habitation. Cela doit se refléter — de manière à la fois ambitieuse et cohérente — dans chaque décision que nous prenons et chaque geste que nous posons pour le territoire.

Centre-ville de la municipalité de Montmagny

Crédit : Vivre en ville



5. Gouvernement du Québec. Plan de mise en oeuvre 2023-2027 - Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire. 26 juin 2023. En ligne : https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/partage/mamh-mcc/PNAAT/BRO_pmo_pnaat.pdf

6. G15+. Mémoire du G15+ pour la commission parlementaire sur la Loi sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme. 19 avril 2023. En ligne : <https://g15plus.quebec/articles/presse/memoire-lau>



Pascal Marchi

Pascal Marchi est avocat pour la Ville de Saint-Jérôme où il exerce en litige civil et administratif. Auparavant, il a pratiqué en droit municipal au sein des études Bélanger Sauvé et De Grandpré Chait, ainsi qu'au Service du contentieux de la Ville de Longueuil.

Ce texte produit par Me Pascal Marchi a paru le 4 mars sur le site Internet de Litige municipal au Québec

DÉROGATIONS MINEURES : L'IMPORTANCE POUR LE CONSEIL MUNICIPAL D'ANALYSER TOUS LES CRITÈRES PRÉVUS PAR LA LOI

Tobin c. Municipalité de Dunham, 2024 QCCA 69

Le mécanisme de dérogation mineure, comme nous l'avons expliqué dans un billet précédent, est un outil couramment utilisé pour pallier la rigidité excessive de la réglementation d'urbanisme dans des cas où, en raison de la configuration d'un terrain ou d'une construction, elle cause un préjudice sérieux à un propriétaire. La Cour d'appel rappelait récemment que l'octroi d'une dérogation mineure est un pouvoir discrétionnaire du conseil municipal et que les tribunaux doivent se garder de substituer leur avis à celui des élus municipaux.

Toutefois, l'arrêt récent de la Cour d'appel dans l'affaire *Tobin c. Municipalité de Dunham* nous rappelle que les membres du conseil municipal doivent appuyer leur décision sur l'ensemble des critères prévus par les articles 145.2 à 145,4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'omission d'évaluer le respect d'un critère pertinent et de justifier correctement la décision à l'égard de ce critère a mené la Cour d'appel à annuler la décision octroyant la dérogation mineure et renvoyer le dossier au conseil municipal pour qu'il rende une nouvelle décision en considérant tous les critères applicables.

LES FAITS

Monsieur Giroux est propriétaire d'un terrain situé en front de la rue Wilkinson, près du lac Selby dans la municipalité de Dunham, qu'il souhaite subdiviser en trois lots. Or, les deux lots projetés en façade de la rue Wilkinson n'auraient qu'une largeur de 22,86 mètres, alors que le règlement de lotissement exige une largeur de 30 mètres. Monsieur Giroux demande donc une dérogation mineure pour permettre son projet.

Madame Tobin, dont le terrain est situé à proximité de celui de monsieur Giroux, s'oppose à la demande, exprimant des préoccupations environnementales relatives à la santé du lac Selby et à la préservation des milieux humides, et des craintes quant à l'augmentation de la densité de population du quartier et de la circulation automobile.

Le 5 août 2021, madame Tobin communique à la Ville ses observations écrites, conformément à la procédure mise en place dans le contexte de la pandémie de Covid-19. Le 23 août 2021, sans bénéficier des observations de madame Tobin, le Comité consultatif d'urbanisme rend une recommandation favorable à la demande de dérogation. Enfin, le 14 septembre 2021, après un atelier de travail lors duquel ils ont pris connaissance des observations de madame Tobin, les élus municipaux approuvent, en séance publique du conseil municipal, la demande de dérogation.

En première instance, la juge Johanne Brodeur rejette la contestation de madame Tobin, jugeant que le processus de traitement de la demande, même s'il se situait « à la limite inférieure du spectre de l'acceptabilité en matière de rigueur et de transparence » (paragraphe 40), était conforme aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

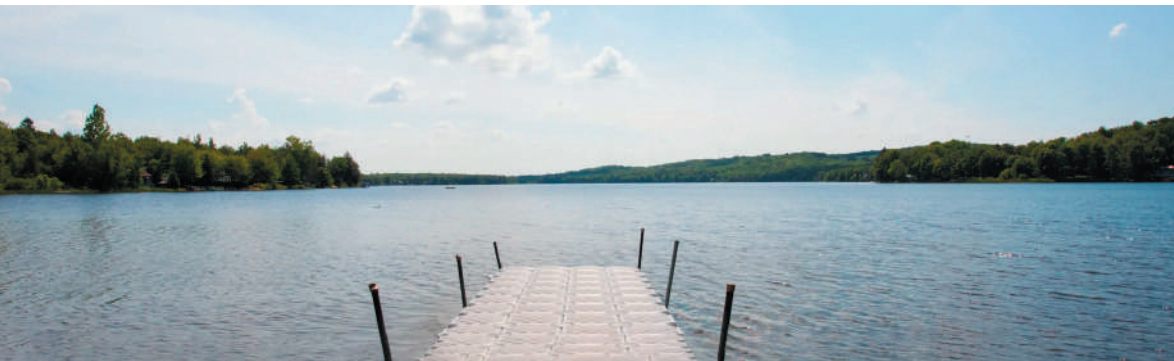
De plus, si la juge « considère qu'il aurait été souhaitable que la Municipalité discute, dans la résolution, de chacun des critères qu'elle doit considérer » (paragraphe 55), elle juge qu'il transparaît de l'ensemble du processus que le conseil a tenu compte de l'ensemble de ces critères.

L'OMISSION D'ANALYSER LE CRITÈRE RELATIF À LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

La Cour d'appel conclut plutôt que rien dans la preuve ne montre que le conseil municipal a tenu compte du critère relatif à l'absence d'atteinte à la qualité de l'environnement :

Lac Selby

Crédit : Municipalité de Dunham



[25] En l'espèce, les critères dont le Conseil devait tenir compte et qu'il devait appliquer scrupuleusement sont ceux que l'on retrouve aux articles 145.2 et 145.4 de la Loi :

145.2. *Une dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme. Dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général, une dérogation mineure ne peut être accordée à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16 ou 16.1 du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4 ou 4.1 du deuxième alinéa de l'article 115.*

145.4. *Le conseil d'une municipalité sur le territoire de laquelle est en vigueur un règlement sur les dérogations mineures peut accorder une telle dérogation. La dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande. Elle ne peut non plus être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ou si elle a pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général.*

Malgré le deuxième alinéa, le conseil peut accorder une dérogation, même si elle a pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture.

145.2. *Every minor exemption from the zoning and subdivision by-laws shall respect the aims of the planning program. In a place where land occupation is subject to special restrictions for reasons of public safety or public health, protection of the environment or general well-being, a minor exemption may not be granted in respect of by-law provisions adopted under subparagraph 16 or 16.1 of the second paragraph of section 113 or subparagraph 4 or 4.1 of the second paragraph of section 115.*

145.4. *The council of a municipality in whose territory a by-law concerning minor exemptions is in force may grant such an exemption. The exemption may be granted only if the application of the by-law causes a serious prejudice to the person who applied for the exemption. Moreover, it shall not be granted where it hinders the owners of the neighbouring immovables in the enjoyment of their right of ownership or increases the risks with regard to public safety or public health or adversely affects the quality of the environment or general well-being. Despite the second paragraph, the council may grant an exemption even if it increases the inconvenience caused by the practice of agriculture.*

[26] Ces critères sont cumulatifs.

[27] L'appelante a raison d'affirmer que l'un d'eux a échappé à l'analyse effectuée par le Conseil. Il s'agit de celui ayant trait à l'atteinte à la qualité de l'environnement.

[28] En effet, nulle part ne retrouve-t-on dans la preuve la moindre trace que les membres du CCU ou du Conseil se seraient interrogés sur une possible atteinte à la qualité de l'environnement découlant de la dérogation demandée. De fait, la Résolution est silencieuse à cet égard et les représentants de l'intimée entendus en première instance n'en ont pas fait état. [...].

LE CARACTÈRE DÉRAISONNABLE DE LA DÉCISION ET LE RENVOI DU DOSSIER AU CONSEIL MUNICIPAL

La Cour d'appel conclut donc que la décision du conseil municipal d'approuver la dérogation mineure était déraisonnable, puisqu'il a omis de considérer l'un des critères applicables :

[34] **Certes, il appartenait au Conseil de déterminer, en fonction des circonstances propres au cas qui lui était soumis, si les critères des articles 145.2 et 145.4 de la LAU étaient satisfaits. En retour, la cour de révision lui devait alors déférence. Encore fallait-il que le Conseil s'assure que tous ces critères avaient été pris en compte. Faute de l'avoir fait, sa décision est déraisonnable puisque rendue sans égard aux contraintes juridiques applicables.** Comme l'indique notre Cour dans *Municipalité de Saint-Elzéar c. Bolduc*, «[s]i l'un de ceux-ci n'est pas satisfait, cela est suffisant pour que la dérogation accordée soit [...] annulée».

[35] L'intimée plaide que le fait que les observations écrites de l'appelante ont été portées à l'attention des membres du Conseil durant l'atelier de travail ayant précédé la séance du 14 septembre 2021 permet de présumer que tous les critères applicables ont été pris en considération et appliqués.

[36] La Cour n'est pas d'accord.

[37] En l'espèce, elle ne peut en inférer que le Conseil a scrupuleusement pris en compte chacun des critères applicables.

[38] **Il faut donc conclure que la juge d'instance n'a pas appliqué correctement la norme de contrôle de la décision raisonnable. La Résolution aurait dû être annulée. La Cour prononcera donc le jugement qui aurait dû être rendu en faisant droit, en partie, au pourvoi en contrôle judiciaire mais sans toutefois se prononcer sur la demande de suspension ou d'annulation «de tout permis de lotissement ou de construction émis en vertu de la résolution 363-21».** Il en est ainsi étant donné que Giroux, qui est le bénéficiaire du permis de lotissement qui a été délivré à la suite de l'adoption de la Résolution, n'a pas été mis en cause.

[39] **La demande de dérogation n'est pas pour autant annulée. Une suite devra y être donnée.**

On note ici que la Cour d'appel a choisi de renvoyer le dossier au décideur initial plutôt que de rendre elle-même la décision d'accorder ou non la dérogation mineure, ce qui est la règle générale en contrôle judiciaire afin de respecter le choix de législateur de confier la décision à un décideur spécialisé.

Il est donc possible que le conseil municipal, à la suite de sa nouvelle analyse, en arrive au même résultat, mais il devra avoir considéré sérieusement le critère relatif à la qualité de l'environnement (le conseil pourrait par exemple conclure que la dérogation accordée quant à la largeur des lots, en soi, ne porte pas atteinte significativement à la qualité de l'environnement).

Afin d'éviter ce genre d'aller-retour devant les tribunaux et de sécuriser les droits découlant de leurs décisions, les municipalités devraient s'assurer que leur processus décisionnel, de même les résolutions qui en découlent, permettent de constater que le conseil municipal a réellement pris en considération tous les critères prévus par la loi.

MEMBRES DE CCU :

MESUREZ VOS CONNAISSANCES !

Nous profitons du contexte de la formation obligatoire pour les nouveaux membres siégeant à un CCU à partir du 1^{er} juin 2024 (ou pour tout membre dont le mandat est renouvelé) pour mesurer vos connaissances. Les questions qui suivent sont en lien avec la nature des dossiers traités par le CCU. Voyez si vos connaissances sont à jour !

QUESTION N° 1 :

Face à l'application du PL-16, existe-t-il une clause de droits acquis pour les membres de CCU nommés avant le 1er juin 2024, de telle sorte qu'ils soient exemptés de suivre une telle formation ?

QUESTION N° 2 :

En matière de zonage, un conseil municipal peut-il exempter de l'approbation référendaire un projet visant à majorer de 4 à 5 le nombre maximum de logements ?

QUESTION N° 3 :

Est-il possible d'autoriser des usages dans une zone sans que les personnes habiles à voter puissent s'y opposer ?

QUESTION N° 4 :

Une municipalité peut-elle refuser un projet parfaitement conforme au règlement de zonage par le biais d'un PIIA ?

QUESTION N° 5 :

Peut-on gérer le message d'un projet d'affichage ?



Colloque AQU du 5 octobre 2019 à Joliette
Crédit : Yves Racicot

RÉPONSE QUESTION N° 1 :

L'obligation de formation débutera à compter du 1er juin 2024. Tout nouveau membre d'un CCU ou d'un CCAT qui n'aurait pas préalablement suivi de formation aura trois mois à compter du début de son mandat pour suivre une formation. Tout membre d'un CCU ou d'un CCAT dont le mandat sera en cours à cette date pourra le terminer même s'il n'a pas suivi de formation. Cependant, si son mandat est renouvelé, le membre aura alors trois mois pour suivre sa formation.

RÉPONSE QUESTION N° 2 :

Tout à fait. Le PL-16 permet désormais d'exempter de l'approbation référendaire toute disposition d'un règlement de zonage qui, dans une zone où un usage résidentiel est permis, modifie une norme d'implantation des bâtiments dans le but d'augmenter la densité d'occupation du sol, pour autant que la variation n'excède pas le tiers (33 %) de la valeur initiale de la norme. Par exemple : bâtiment multifamilial de 4 logements x 33 % = 5 logements maximum.

RÉPONSE QUESTION N° 3 :

Oui, c'est possible via la technique des usages conditionnels qui introduit une souplesse dans la réglementation en permettant d'évaluer les projets en fonction de leur complémentarité avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation chaque fois. Les critères d'évaluation des projets et la possibilité qu'ont les municipalités d'imposer des conditions selon leurs compétences garantissent une coexistence harmonieuse entre les usages. Il peut s'agir des modalités suivantes : mesures d'atténuation, de salubrité et de sécurité, suivi environnemental, aménagements extérieurs, plan de gestion des matières résiduelles, garantie financière, etc.

RÉPONSE QUESTION N° 4 :

Le règlement de zonage et le règlement sur les PIIA sont deux outils urbanistiques de mécaniques bien différentes et il peut être difficile de comprendre comment ils doivent interagir. Il faut bien évidemment donner plein effet à tous les outils urbanistiques qui sont prévus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et, conséquemment, appliqués correctement, un règlement de PIIA pourrait avoir des effets directs sur les normes d'implantation d'une construction. Cependant, suivant certaines décisions rendues par les tribunaux, l'aspect normatif, dont font partie les normes d'implantation, ne doit pas être au cœur de l'objectif du PIIA qui, à la base, vise à contrôler l'aspect qualitatif d'un projet et non l'aspect normatif.

RÉPONSE QUESTION N° 5 :

Non, on gère la superficie d'affichage par le biais des normes du règlement de zonage et on peut — en parallèle — gérer l'intégration du projet d'enseigne dans le paysage urbain par le biais du règlement relatif au PIIA, mais on ne peut pas décider de restreindre le message proposé.

FORMATION OBLIGATOIRE POUR LES CCU

À PARTIR DE JUIN 2024

NOS FORMATEURS



ME PIERRE LAURIN,
Avocat émérite chez
Tremblay Bois Avocats

Pierre Laurin est un avocat émérite spécialisé en droit municipal, plus particulièrement en droit de l'aménagement et de l'urbanisme. Il agit régulièrement comme conférencier ou formateur auprès de diverses associations du monde municipal. Il a été conférencier dans le cadre du programme de formation permanente du Barreau du Québec et de l'Ordre des urbanistes du Québec. Il enseigne le droit de l'aménagement dans le cadre du programme de maîtrise en aménagement du territoire de l'Université Laval.

Son intérêt pour l'urbanisme va au-delà de l'aspect juridique : il fut, pendant plusieurs années, membre et président du Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac près de Québec.

Pierre siège au CA de l'AQU depuis 2019, il a été secrétaire pendant 4 ans et est maintenant administrateur.



PATRICE FURLAN,
Urbaniste et Chef de division
– Urbanisme à la Ville de
Drummondville

Membre de l'ordre des urbanistes du Québec depuis 1993, Patrice Furlan est titulaire d'une maîtrise en urbanisme de l'Université de Montréal et d'un baccalauréat en géographie et démographie. Il a été directeur du service de l'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe pendant 15 ans et occupe depuis 2010 le poste de chef de division urbanisme à la Ville de Drummondville. Il est également le secrétaire du CCU de Drummondville.

Patrice Furlan siège au sein de l'AQU depuis 2012, il a assuré le poste de président pendant 4 ans, et est présentement vice-président de l'Association. Il contribue généreusement à tous les projets de l'AQU, et plus particulièrement tout ce qui a trait aux diverses formations et à la Revue québécoise d'urbanisme.

Pour vous inscrire, rendez-vous sur : [AQU.QC.CA/FORMATION-OBLIGATOIRE](https://www.aqu.qc.ca/formation-obligatoire)