

Modification à la réglementation d'urbanisme

Avant de planifier votre projet de construction, d'aménagement ou de développement, il est nécessaire de comprendre les orientations, les objectifs, les règles et les normes prescrites dans les règlements et les documents de planification en vigueur sur le territoire de la ville de Québec (voir encadré *Les règlements en vigueur* au verso).

Tout projet envisagé doit se conformer au règlement d'urbanisme de l'arrondissement ainsi qu'aux orientations et aux objectifs établis. Le personnel de la Division de la gestion du territoire de votre arrondissement vous aidera à bien comprendre la réglementation en vigueur ainsi que les documents de planification. Le site Internet de la Ville de Québec présente également l'information pertinente.

Faire une demande de modification

Au cours de l'élaboration de votre projet, si vous ou le professionnel désigné pour réaliser vos plans constatez l'impossibilité de respecter les normes prescrites ou les orientations de développement, vous pouvez vous informer auprès de l'arrondissement sur la possibilité de présenter une demande de modification à la réglementation. Le personnel vous accompagnera dans votre démarche.

La réalisation de votre projet peut conduire à une demande de modification aux dispositions contenues dans un ou plusieurs règlements d'urbanisme. Selon la nature de votre projet, il pourrait même s'avérer nécessaire de faire une modification aux documents de planification en vigueur à la Ville de Québec.

Vous pourriez aussi avoir à prendre connaissance des règlements connexes qui précisent vos autres obligations, notamment pour les projets de développement (par exemple, le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux). Ces règlements sont disponibles à votre bureau d'arrondissement.

Vous devrez également fournir les renseignements et les documents requis (voir encadré *Quels documents fournir?* à la page 4) pour que l'analyse de votre projet puisse être entreprise par l'arrondissement et les autres services municipaux.

L'ampleur du projet, les objets du règlement à l'égard desquels celui-ci est dérogatoire et les objectifs ciblés guideront le choix de l'outil réglementaire à utiliser pour en permettre la réalisation. La décision de modifier ou non un règlement d'urbanisme appartient aux autorités politiques. Notez que l'adhésion des citoyens touchés par le projet influencera la prise de décision politique et favorisera sa réalisation.

À la suite de l'analyse d'un projet, il revient à l'arrondissement de déterminer quel sera l'outil réglementaire le plus approprié pour en permettre la réalisation, selon sa nature et son ampleur, son impact sur le milieu et les objectifs de la Ville pour le secteur visé.

Les autres lois et règlements

D'autres politiques et règles approuvées par les instances municipales ainsi que les lois, les règlements et les politiques provinciales et fédérales encadrent l'urbanisme et les procédures sous-jacentes aux demandes de modification. Votre projet peut nécessiter des ententes (certificat de conformité, autorisation, approbation) avec une ou plusieurs instances gouvernementales susceptibles de donner leur avis ou de poser des exigences.

Les autorités consultatives ou décisionnelles suivantes pourraient être appelées à se prononcer sur votre demande de modification :

- Commission des biens culturels (Gouvernement du Québec)
- Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (Ville de Québec)
- Comités consultatifs d'urbanisme (Ville de Québec)
- Conseils de quartier (Ville de Québec)
- Comité consultatif agricole de l'agglomération de Québec (villes de Québec, L'Ancienne-Lorette et Saint-Augustin-de-Desmaures)

suite au verso →

Modification à la réglementation d'urbanisme

Le processus consultatif

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la plupart des modifications aux règlements d'urbanisme doivent faire l'objet d'une assemblée publique de consultation. De plus, la Politique de consultation publique de la Ville de Québec prévoit la mise en place de conseils de quartier, qui jouent un rôle consultatif auprès des autorités politiques pour toute question relative à l'urbanisme. Ainsi, la plupart des modifications à un règlement d'urbanisme doivent être soumises pour opinion au conseil de quartier. Au moment de l'adoption finale d'un règlement modifiant une disposition d'un règlement d'urbanisme, l'autorité décisionnelle approuve ou refuse la modification en considérant en tout ou en partie les recommandations du conseil de quartier.

À l'occasion d'une assemblée publique de consultation ou d'une demande d'opinion, un conseil de quartier ou un citoyen¹ peut apporter une nouvelle information ou soulever une problématique qui, après étude par la Ville, pourrait entraîner une modification au projet de règlement proposé initialement. Si cette proposition est recevable, le projet de règlement pourra être ajusté. Selon sa nature, la modification apportée pourrait rendre nécessaire la tenue d'une deuxième assemblée de consultation publique sur le projet de règlement modifié.

Le cheminement d'une demande de modification

Deux grandes phases régissent les demandes de modification aux règlements d'urbanisme.

A Analyse de faisabilité et d'acceptabilité du projet

Cette phase comprend les étapes d'analyse des impacts du projet à réaliser avant que puisse être amorcé le processus légal de la demande de modification réglementaire. Elle commence à partir du dépôt d'une demande par un requérant et se termine par la rédaction d'un projet de règlement en vue de l'adoption officielle par les instances politiques de la Ville, soit le conseil d'arrondissement, le conseil municipal ou le conseil d'agglomération.

La diversité et la complexité des projets influencent les délais de traitement. En effet, certains projets demandent une analyse plus complète, comme les projets de nouveaux développements ou de changement majeur de vocation.

D'autres éléments conditionnent également ces délais, notamment :

- les analyses nécessaires pour évaluer la faisabilité d'un projet, comme les réseaux d'aqueduc et d'égout, les milieux sensibles tels les boisés, les milieux humides, les secteurs patrimoniaux ou agricoles, etc.;
- la participation de partenaires externes à ces analyses (gouvernements et autres).

B Procédure légale

Cette phase concerne les étapes légales du processus, à partir du moment où une demande est jugée recevable et complète par les services municipaux. Elle s'échelonne de la rédaction d'un projet de règlement jusqu'à son entrée en vigueur. La procédure légale sera adaptée en fonction des caractéristiques de la demande.

Les règlements en vigueur

• Documents de planification

- Plan directeur d'aménagement et de développement
- Schéma d'aménagement
- Plans directeurs de quartier
- Programme particulier d'urbanisme
- Plan d'aménagement d'ensemble
- Plan d'implantation et d'intégration architecturale

• Dispositions normatives

- Règlement d'harmonisation d'urbanisme (R.V.Q. 1400)
- Règlements d'urbanisme de chaque arrondissement

suite à la page suivante →

¹ En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, seules les personnes habiles à voter peuvent demander une telle modification. Une personne habile à voter est un citoyen qui réside ou qui possède une propriété localisée à l'intérieur d'une zone du plan de zonage de l'arrondissement directement concernée par la demande de modification ou contiguë à celle-ci.

Modification à la réglementation d'urbanisme

LES AUTORITÉS CONSULTATIVES OU DÉCISIONNELLES MUNICIPALES

Conseil de quartier

Le conseil de quartier est une instance consultative qui permet aux citoyens de faire valoir leur point de vue sur toute question qui concerne leur milieu de vie, notamment celles relatives à l'urbanisme. La Charte de la Ville de Québec prévoit que le conseil de quartier doit donner son avis sur toute demande de modification d'un règlement d'urbanisme devant faire l'objet d'une assemblée publique de consultation en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, sauf pour certains cas particuliers déterminés par règlement par le conseil municipal. Le conseil d'arrondissement peut également déléguer au conseil de quartier la tenue de l'assemblée de consultation.

Comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme a le rôle de conseiller le conseil d'arrondissement sur toute question relative à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit que le comité consultatif d'urbanisme doit, entre autres, donner son avis pour l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, d'une dérogation mineure ou d'un plan dont la construction est localisée à l'intérieur d'un secteur où s'applique un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Commission d'urbanisme et de conservation de Québec

La Commission d'urbanisme et de conservation de Québec est une instance propre à la Ville de Québec. Elle a pour mandat de contrôler l'apparence architecturale et la symétrie des constructions dans les secteurs où elle a autorité en tenant compte d'objectifs, de critères et de guides adoptés par règlement par le conseil municipal. Ses avis sont décisionnels; aucune instance administrative ou politique de la Ville ne peut les renverser.

Bien qu'elle ne se positionne pas formellement sur les demandes de modification des règlements d'urbanisme, la Commission est généralement consultée pour celles qui touchent des projets spécifiques ou des enjeux relevant de sa compétence. Cette procédure permet d'éviter que des projets soient éventuellement refusés par la Commission, malgré les amendements adoptés.

À la demande du conseil municipal, la Commission peut être chargée d'étudier et de soumettre des avis sur toute question d'urbanisme, de zonage, de lotissement, de construction ou de préservation et de mise en valeur de parties du territoire possédant des caractéristiques architecturales, patrimoniales ou environnementales. Elle peut également de sa propre initiative soumettre au conseil municipal des commentaires ou des recommandations sur ces mêmes questions.

Elle agit également à titre de comité consultatif pour toute question relevant de l'application de la Loi sur les biens culturels.

Comité consultatif agricole

Le comité consultatif agricole a pour mandat d'étudier, à la demande du conseil municipal, du conseil d'agglomération ou de sa propre initiative, toute question relative à l'aménagement du territoire agricole, à la pratique des activités agricoles et aux aspects environnementaux qui y sont rattachés.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit que le comité consultatif agricole doit, entre autres, donner son avis pour l'approbation d'une modification au Schéma d'aménagement ou au Plan directeur d'aménagement et de développement. Ses avis visent l'équilibre entre le développement des activités agricoles et leur cohabitation harmonieuse avec les activités non agricoles, tout en tenant compte des particularités du milieu et de ses caractéristiques socioéconomiques.

Modification à la réglementation d'urbanisme

Quels documents fournir?

En vue de compléter et d'analyser votre demande de modification, certains documents pourraient être exigés. En voici quelques exemples :

- Plan de localisation du projet
- Plan de lotissement
- Plans descriptifs du projet
- Plan d'implantation
- Études environnementales (analyse du couvert boisé, étude des cours d'eau et autres milieux humides, etc.)
- Autorisation des propriétaires (si différents du requérant qui dépose la demande de modification)

D'autres documents pourraient également être demandés pour assurer une bonne compréhension du projet, selon ses particularités, sa localisation ou son ampleur.

Notez que des tarifs s'appliquent à toute demande de modification. Ils sont établis en fonction de la nature du projet et du type de modification demandée.

Le personnel de la Division de la gestion du territoire de votre arrondissement vous précisera ces aspects.

Rappelez-vous que plus les documents fournis seront précis et complets, plus vous faciliterez les étapes d'analyse.

Guides d'information simplifiés

La Ville de Québec vous propose des guides d'information simplifiés qui expliquent les différents types de modifications à la réglementation d'urbanisme ainsi que les étapes requises pour chacune, soit :

1. Modification au règlement d'urbanisme d'un arrondissement
2. Adoption d'un plan de construction
3. Demande de permission d'utilisation temporaire
4. Demande d'autorisation personnelle
5. Demande d'autorisation d'un usage conditionnel
6. Dérogation au règlement d'urbanisme (zonage et lotissement) d'un arrondissement
7. Élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble

Ces guides sont accessibles dans le site Internet de la Ville de Québec au www.ville.quebec.qc.ca

MISE EN GARDE

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

Pour plus de renseignements, communiquez avec la Division de la gestion du territoire de votre arrondissement ou visitez le www.ville.quebec.qc.ca