

# Adoption d'un plan de construction

**Un plan de construction consiste à adopter des règlements prévoyant des dispositions particulières pour un lot visé (terrain ou ensemble de terrains).** Ceux-ci permettent la mise en œuvre d'un projet particulier sans que l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme dans la zone concernée soient modifiées.

En adoptant un plan de construction, le conseil d'arrondissement autorise pour diverses raisons un projet qui fait exception aux règles d'urbanisme en vigueur. Par exemple, le projet peut se démarquer considérablement dans le paysage urbain et le conseil veut en faire une exception; les caractéristiques du site ne permettent pas de rencontrer les normes prescrites; le conseil ne veut pas étendre les normes et les usages projetés aux autres terrains environnants.

Cette procédure commande l'adoption de deux règlements :

1. Un règlement édictant les critères à respecter pour l'approbation d'un projet par la Ville pour le lot désigné.
2. Un règlement approuvant les plans précis du projet respectant les critères adoptés dans le premier règlement.

La procédure d'adoption de ces deux règlements est semblable à celle d'une modification à la réglementation d'urbanisme (voir Guide simplifié 1 – *Modification au règlement d'urbanisme d'un arrondissement*). Toutefois, le processus d'approbation référendaire ne s'applique pas pour l'adoption du premier règlement sur les critères d'aménagement.

## PREMIÈRE PHASE : Adoption des critères d'aménagement

### **A** Analyse de faisabilité et d'acceptabilité du projet

1. Réception de la demande par l'arrondissement
2. Analyse interne par l'arrondissement concerné
3. Élaboration de critères préliminaires d'aménagement

La phase d'analyse de l'opportunité d'un projet et d'élaboration des critères d'aménagement sous-jacents peut nécessiter la consultation de divers services et comités internes de la Ville de Québec et d'instances gouvernementales.

À cette étape, le projet est analysé par l'arrondissement. Les critères d'encadrement du projet sont déterminés en tenant compte de ses particularités, des contraintes d'aménagement du site et des objectifs établis par la Ville pour ce secteur.

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.

Si un projet déroge de la réglementation sur plusieurs aspects, qu'il présente un degré important de complexité et qu'il prévoit d'importants investissements financiers, l'élaboration de critères d'aménagement peut engendrer des modifications à celui-ci. Tous ces facteurs peuvent également influencer les délais de traitement.

Le dépôt par les requérants de dossiers complets (voir encadré *Quels documents fournir?* au verso) présentant tous les renseignements requis par les services municipaux pour l'analyse du projet en facilitera le traitement.

### **B** Procédure légale en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la Charte de la Ville de Québec

4. Acceptation (ou refus) des critères d'aménagement par l'adoption d'un projet de modification les édictant

Lorsque la demande est refusée, le conseil d'arrondissement peut motiver sa décision par une résolution.

5. Demande d'opinion au conseil de quartier

Lorsqu'un conseil de quartier est élu dans le secteur concerné par la demande, le conseil d'arrondissement lui demande son avis sur le projet. Cet avis peut conduire à une modification de la demande du requérant lorsque le conseil d'arrondissement est favorable à la proposition du conseil de quartier.

suite au verso →

# Adoption d'un plan de construction

## **B** Procédure légale en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la Charte de la Ville de Québec (suite)

### 6. Assemblée publique de consultation

Le conseil d'arrondissement peut déléguer au conseil de quartier la tenue de l'assemblée publique de consultation prévue par la loi. Le cas échéant, les étapes 5 et 6 peuvent se tenir simultanément.

### 7. Adoption finale du règlement avec ou sans modification

À la suite de l'assemblée publique de consultation, le conseil d'arrondissement peut demander au requérant de modifier son projet pour tenir compte des commentaires reçus.

### 8. Entrée en vigueur du règlement (signature du greffe)

Le règlement entrera en vigueur à la suite de la délivrance, par le comité exécutif, d'un certificat attestant de sa conformité aux objectifs et aux normes contenus dans les documents de planification en vigueur à la Ville de Québec (Plan directeur d'aménagement et de développement et Schéma d'aménagement).

## **DEUXIÈME PHASE : Adoption du plan de construction**

Cette phase consiste à adopter par règlement les plans de construction relatifs au projet. Le niveau de détails de ces plans varie selon le degré d'avancement du projet et la flexibilité nécessaire pour émettre le permis de construction. Lorsque les plans adoptés par règlement sont très détaillés, la conception finale des plans et des devis offre moins de souplesse.

Le processus d'adoption des plans de construction est similaire au processus de modification d'un règlement d'urbanisme (voir Guide simplifié 1 – *Modification au règlement d'urbanisme d'un arrondissement*). L'étape relative au processus de participation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'ajoute aux étapes précédentes du processus d'adoption des critères.

#### **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](http://www.ville.quebec.qc.ca)

## **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 et plans de construction 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.**