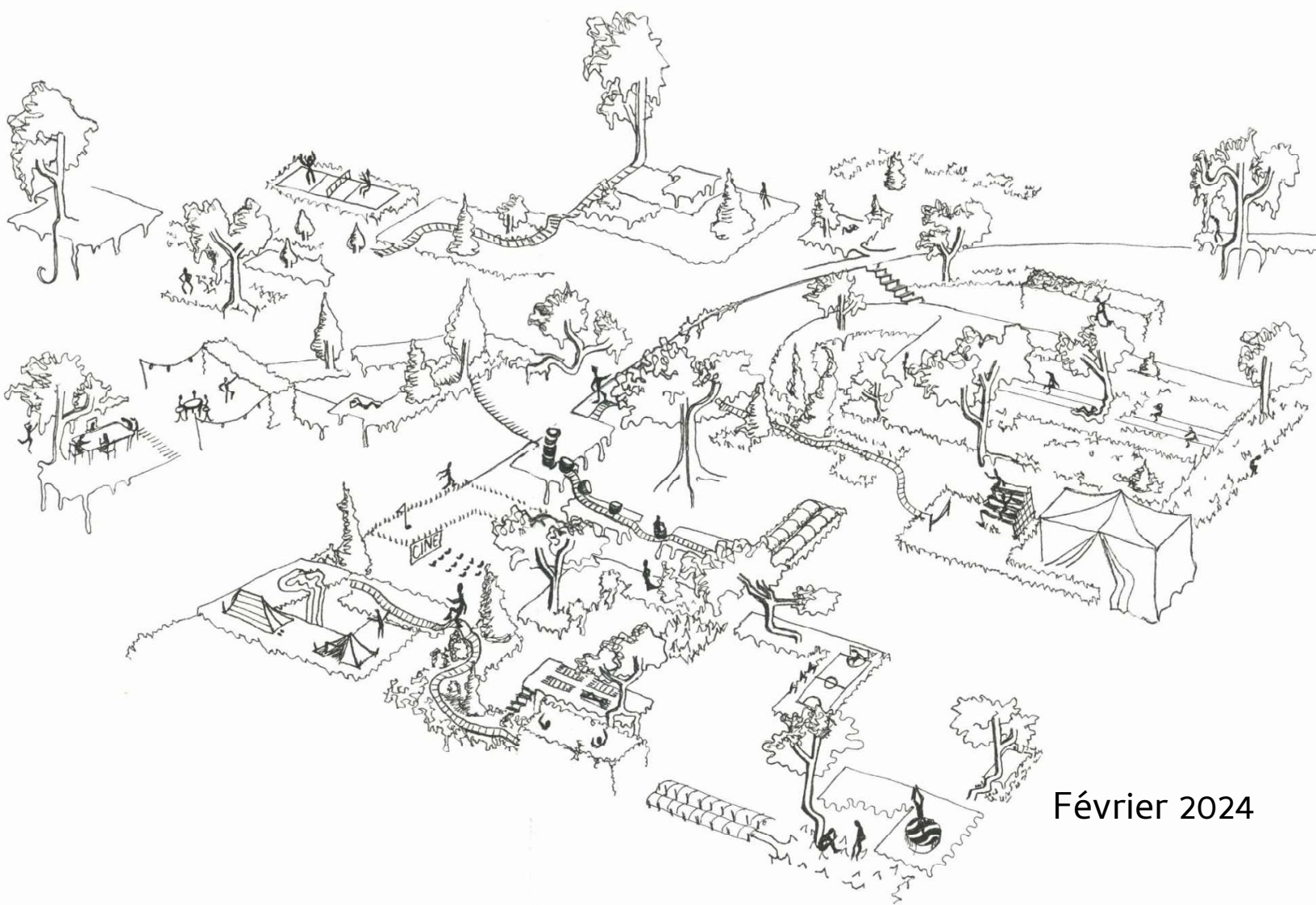


Guide pour le
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



De la Municipalité de Saint-Anicet



Février 2024

TABLE DES MATIÈRES



Avant-Propos

1. Le comité consultatif d'urbanisme	5
2. Cadre législatif	5
2.1. Ministère des affaires municipales et de l'Habitation (MAMH)	
2.2. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)	
3. Les règlements municipaux	6
3.1. Règlement général	6
3.1.1. Le plan d'urbanisme	
3.1.2. Règlement de zonage	
3.1.3. Règlement de lotissement	
3.1.4. Règlement de construction	
3.1.5. Règlement sur les permis et certificats	
3.2. Règlement exclusif au CCU	8
3.2.1. Règlement sur les dérogations mineures	
3.2.2. Règlement sur les usages conditionnels	
3.2.3. Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)	
3.2.4. Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	
3.2.5. Règlements sur les projets particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)	
4. Autres champs d'intervention du comité	11
4.1. La loi sur les biens culturels	
4.2. Refonte des règlements d'urbanisme	
5. Fonctionnement du comité	12
5.1. Composition du comité	
5.2. Formation des membres	
5.3. Réunion ordinaire	
5.4. Réunion spéciale	
5.5. Fonctionnement d'une réunion	
6. Éthique et responsabilité du membre	14
6.1. L'éthique	
7. Conclusion	14

Bibliographie



BIENVENUE //

Nous vous souhaitons la bienvenue au sein du Comité consultatif en urbanisme (CCU). Pour mieux vous outiller dans le cadre de votre mandat, nous vous invitons à prendre connaissance du cadre réglementaire dans lequel le CCU s'insère. Voici donc des informations utiles non seulement pour mieux comprendre le rôle du CCU, mais aussi les différents outils et règlements qui sont pertinents au comité.

1. LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



La municipalité locale a la possibilité de créer un CCU selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Le comité se consulte pour émettre des recommandations selon des règlements, agréant ainsi la prise de décision par le conseil dans les dossiers d'aménagement et d'urbanisme. Par la loi, le CCU dispose d'un statut particulier et d'une importance primordiale, puisque certains règlements ne peuvent être appliqués que s'il y a un CCU dans la municipalité (voir chapitre 4). Le CCU a aussi pour mission de sensibiliser les membres du conseil et les citoyennes et citoyens sur des enjeux touchant le territoire, l'aménagement et les milieux de vie. Le CCU joue un rôle clé d'intermédiaire entre les citoyennes et citoyens et le conseil municipal.

À Saint-Anicet, le règlement 474-2 constitue le comité consultatif en urbanisme. Le comité est chargé d'étudier et de formuler un avis au conseil dans les situations suivantes:

- Toutes demandes relatives à une dérogation mineure, à un plan d'implantation et d'intégration architecturale, à un usage conditionnel et à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- Étudier et de soumettre au conseil municipal, des recommandations sur toutes demandes ou toutes questions soumises par le conseil municipal;
- Recommander au conseil municipal des modifications aux règlements d'urbanisme;
- Formuler un avis sur toute question relative à la protection des biens culturels conformément aux dispositions de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4).

2. CADRE LÉGISLATIF



2.1. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION (MAMH)

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) ainsi que le Code municipal du Québec relèvent du MAMH. Ils régissent les règlements et politiques que peuvent ou doivent être adoptées par des villes et des municipalités. Le MAMH publie aussi les orientations gouvernementales en aménagement du territoire. Les paliers inférieurs (régions, MRC, municipalité) doivent se conformer aux règlements et orientations provinciaux par un exercice de concordance. Les règlements de la Municipalité doivent être aussi sévères ou peuvent être plus sévères que ceux des paliers supérieurs (MRC, région, province).

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/>

2.2. LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME (LAU) //

En 1979, le gouvernement du Québec adoptait la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui sert de document de base pour les règlements d'urbanisme. Elle a depuis subi plusieurs modifications. La LAU prescrit à la Municipalité régionale de comté (MRC, dans notre cas la MRC du Haut-Saint-Laurent) de produire un schéma d'aménagement et de développement pour son territoire. La municipalité doit ensuite produire un plan d'urbanisme et des règlements municipaux qui vont en concordance avec les documents de planification de la MRC et de la province.

3. LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX



3.1. RÈGLEMENT GÉNÉRAL

3.1.1. LE PLAN D'URBANISME //

Le plan d'urbanisme est un des documents les plus importants pour la municipalité locale puisqu'il indique les grandes orientations, la vision d'ensemble et l'organisation spatiale et physique du territoire. Il assure une cohérence entre les différents chantiers de la Municipalité, autant en matière de développement résidentiel, de loisirs, de commerces, d'agriculture, d'infrastructures municipales, de transports et bien d'autres. La protection de l'environnement et les soucis de développement durable ont parallèlement une place importante dans ce document.

3.1.2. RÈGLEMENT DE ZONAGE //

Le règlement de zonage de Saint-Anicet détermine les usages et les constructions permises sur le territoire selon des zones. Il réglemente l'implantation des différents types de construction. Le tout permet d'éviter d'éventuelles nuisances ou inconvénients de voisinage, tout en protégeant les caractéristiques naturelles et bâties. Plus concrètement, on y retrouve les informations suivantes:

- Un plan de zonage, divisant le territoire de la Municipalité dans des zones;
- Les usages autorisés et prohibés ainsi que les normes d'implantation;
- Les détails sur l'implantation des bâtiments principaux:
 - Les marges, les dimensions minimales et maximales, l'alignement, etc.
- Les détails sur les constructions et usages complémentaires:
 - Les usages et constructions autorisées et prohibées;
 - Les normes d'implantation des piscines;
 - Les usages complémentaires à l'habitation (par exemple le logement intergénérationnel), les usages complémentaires en territoire agricole.
- Les constructions et usages temporaires;
- L'aménagement des terrains:
 - Les usages permis dans les marges;
 - les règlements concernant les clôtures, haies et arbres;
 - le triangle de visibilité;
 - Le stationnement, les véhicules permis;
 - Les affiches, enseignes, panneaux.
- D'autres normes plus spécifiques à certains usages et constructions;
- Les plaines inondables, rive et littoral;
- Les droits acquis et usages dérogatoires.

3. LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX



3.1. RÈGLEMENT GÉNÉRAL

3.1.3. RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT //

Le règlement de lotissement de Saint-Anicet précise des normes à respecter pour le lotissement d'un terrain ou d'une rue. De cette manière, la division ou la subdivision d'un lot se fait en conformité avec ce qui est prévu au plan d'urbanisme. On y retrouve par exemple:

- Les dispositions relatives à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale;
- Des dispositions applicables au tracé de rues et sentiers piétonniers;
- Dispositions applicables aux ilots et aux terrains:
 - La superficie minimale d'un terrain, qui varie selon la desserte d'égout et la proximité à un cours d'eau;
 - Les lots dérogatoires protégés par droits acquis.

Le règlement de lotissement peut favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et d'espaces naturels en prescrivant des conditions préalables à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale.

3.1.4. RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION//

Le règlement de construction permet de s'assurer de la qualité, de la sécurité et de l'entretien des bâtiments. Il assure, notamment par les aspects suivants, une responsabilisation des propriétaires sur le maintien de la qualité du cadre bâti :

- Des normes de construction et d'entretien, conformes au Code de construction du Québec;
- Des normes de sécurité:
 - Pour les bâtiments inachevés, la reconstruction ou démolition d'un bâtiment;
 - L'excavation;
 - La protection contre les incendies.

3. LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX



3.1. RÈGLEMENT GÉNÉRAL

3.1.5. RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS //

Afin d'assurer un suivi sur l'évolution du territoire dans le respect des règlements, la municipalité exige que lui soit soumise une demande de permis ou de certificat avant la réalisation de divers projets. Des documents pertinents doivent l'accompagner, le permis est émis une fois la demande complète et conforme et le permis signé et payé.

Un permis ou un certificat est demandé pour des opérations cadastrales, des constructions ou rénovations de maisons ou de bâtiments accessoires, ou pour différentes utilisations d'un terrain ou d'un bâtiment. Plus précisément, on retrouve dans le règlement:

- Les marches à suivre et la documentation nécessaire à l'obtention des différents permis
- Les détails concernant les:
 - Permis de lotissement;
 - Permis de construction;
 - Certificat d'autorisation (usages temporaires, occupation en milieu riverain, utilisation de roulotte, etc.).
- Les délais d'émission et de validité des permis et certificats, ainsi que les délais de travaux permis;
- Les infractions, amendes, procédures et recours.

3.2. RÈGLEMENTS EXCLUSIFS AU CCU

Les règlements suivants peuvent être adoptés par une municipalité seulement si un comité consultatif d'urbanisme y est formé et actif. Le CCU de Saint-Anicet se penche sur les demandes de dérogation mineure, de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), d'usage conditionnel et de projet particulier de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble (PPCMOI).

3. LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX



3.2. RÈGLEMENTS EXCLUSIFS AU CCU

3.2.1. RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES //

Saint-Anicet, le R-475 règlemente les dérogations mineures. Une demande de dérogation mineure peut être faite par rapport à toutes les dispositions du règlement de zonage à l'exception de l'usage et la densité d'occupation du sol. De plus, une dérogation mineure ne peut pas être accordée dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières naturelles ou anthropiques pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général. Une demande peut être faite pour des travaux projetés, en cours ou exécutés, s'ils ont fait l'objet d'un permis de construction et s'ils ont été effectués de bonne foi.

Pour faire une telle demande, la citoyenne ou le citoyen doit fournir tous les documents nécessaires à l'étude du dossier et déboursier les frais applicables. Le CCU évalue ensuite le dossier selon des critères qui sont établis dans le règlement. La dérogation ne doit par exemple pas porter atteinte à l'environnement, au bien-être général ou aggraver les risques en matière de santé publique.

3.2.2. RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS //

Ce règlement permet de préciser des usages conditionnels pouvant être autorisés dans certaines zones. Des critères pour chaque usage assurent notamment de minimiser les répercussions sur le voisinage. Le règlement sur les usages conditionnels de Saint-Anicet s'applique pour les usages suivants dans la zone agricole:

- La transformation des produits agricoles;
- Les chenils;
- Les usages complémentaires extérieurs sur un terrain résidentiel.

Ici aussi, le CCU étudie une demande selon des critères suivant les objectifs du règlement, puis émet sa recommandation au conseil. Suite à la recommandation, des personnes intéressées peuvent se présenter au conseil municipal pour se faire entendre avant qu'une décision ne soit rendue.

3.2.3. RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) //

Saint-Anicet n'a présentement pas de règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, la Municipalité ne peut donc pas rendre de décision à cet effet. Certaines municipalités ayant un CCU se dotent d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble pour assurer la mise en place de spécifications et d'une plus fine planification dans le cadre d'une demande de modification des règlements d'urbanisme. Ce processus est généralement entrepris pour des zones dont le détail d'utilisation n'a pas été préalablement défini.

3. LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX



3.2. RÈGLEMENTS EXCLUSIFS AU CCU

3.2.4. RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) //

En règle générale, un PIIA peut traiter une zone, une catégorie de terrains ou un type de construction pour y spécifier des objectifs et des critères supplémentaires. Le règlement sur les PIIA de Saint-Anicet a pour but de mieux contrôler les agrandissements des maisons mobiles. Un plan d'implantation et d'intégration architecturale permet à une municipalité d'établir des critères d'évaluation qualitatifs pour adresser des particularités liées à l'apparence et l'intégration d'une construction dans un milieu, par exemple:

- l'aspect visuel des modifications apportées à une maison mobile;
- L'harmonisation des parties de la maison en ce qui concerne les matériaux, la volumétrie et l'architecture.

Le CCU va évaluer si les demandes de PIIA présentés atteignent les objectifs du règlement, pour ensuite émettre sa recommandation au conseil. Le CCU peut aussi faire des suggestions pour aider la citoyenne ou le citoyen à concevoir son projet en fonction des critères établis.

3.2.5. RÈGLEMENTS SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) //

L'autorisation d'un PPCMOI permet d'adapter les normes et critères d'urbanisme à un seul projet. Le projet doit déroger à une ou plusieurs dispositions du règlement de zonage, de lotissement ou de construction en vigueur. Cette technique permet d'encadrer le développement en cas par cas, on pourrait donc par exemple réhabiliter un tissu urbain dans un secteur sans pour autant changer les règlements d'urbanisme de la partie du secteur qui n'est pas touchée par le projet. Le règlement sur les PPCMOI de Saint-Anicet s'applique dans toutes les zones à l'exception des zones agricole (A), îlot déstructuré (ID), conservation (CON), rurale (R) et récréation (REC), à l'exception des zones REC-5 et REC-6.

Le CCU évalue les demandes de PPCMOI selon des critères d'insertion dans son milieu, d'impacts environnementaux et d'organisation fonctionnelle. Le comité émet ensuite sa recommandation au conseil pour l'adoption/le refus du projet.

4. AUTRES CHAMPS D'INTERVENTION DU COMITÉ



Le conseil municipal peut attribuer des pouvoirs d'étude au CCU. En plus des sujets présentés ci-dessus, le CCU peut amorcer, par sa propre initiative, l'analyse de facteurs qu'il perçoit comme problématiques ou susceptibles de bonifier le cadre de vie des citoyennes et citoyens. Il peut ensuite recommander au conseil des modifications au plan d'urbanisme ou aux règlements.

Par exemple, si une grande quantité de demandes raisonnables touchent au même aspect de la réglementation, le CCU peut proposer des changements pour l'adapter à la réalité du développement de Saint-Anicet.

4.1. LA LOI SUR LES BIENS CULTURELS //

En vertu de la Loi sur les biens culturels, le CCU a la responsabilité de donner des avis au conseil municipal quant à la «citation de monuments historiques» ou la «constitution de sites du patrimoine» qui revêtent une importance et un intérêt majeur pour la collectivité.

À la suite d'une recommandation au conseil municipal par le CCU, la Municipalité peut assurer la sauvegarde et la mise en valeur «de tout immeuble qui répond à la définition de monument historique» et «de tout paysage architectural qui présente un intérêt d'ordre esthétique ou historique».

Si la Municipalité a fait connaître son intention d'effectuer une citation, le CCU doit recevoir et entendre toute personne intéressée par cette question.

4.1. REFONTE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME //

La Municipalité est en processus de refonte du plan d'urbanisme et de ses règlements d'urbanisme. En tant que membres du CCU, vous serez invités à participer à plusieurs rencontres de travail au long du processus.

5. FONCTIONNEMENT DU COMITÉ



5.1. COMPOSITION DU COMITÉ //

Le comité est composé d'entre six et sept membres, soit quatre résidents du territoire et un maximum de deux membres du conseil. Ils sont nommés par résolution au conseil municipal. Une citoyenne ou un citoyen peut être nommé au sein du CCU après avoir déposé sa candidature suite à un appel à la population pour un poste ouvert. Le CCU peut s'adjoindre d'un expert lorsqu'une situation en demande l'usage.

De ce fait, les fonctionnaires municipaux tels que la ou le responsable de l'urbanisme et de l'inspection, la greffière ou le greffier, la ou le secrétaire et la conseillère ou le conseiller juridique sont des personnes-ressources pour le CCU. La mairesse ou le maire est aussi d'office dans toutes les réunions.

Le mandat d'un membre du CCU est de deux ans, mais il est renouvelable selon les décisions du conseil. On évite que plus de la moitié des membres quittent afin d'assurer et de faciliter les activités du CCU. Les rôles au sein du CCU sont les suivants :

- La présidente ou le président (élu par les membres du CCU)
- La vice-présidente ou le vice-président (élu par les membres du CCU)
- La ou le Secrétaire (la ou le fonctionnaire nommé par résolution du conseil municipal)

5.2. FORMATION DES MEMBRES //

À partir du 1er juin 2024, les membres du CCU devront suivre une formation obligatoire dans les 3 mois suivant le début de leur mandat, et ce, à la suite d'une modification de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Cette formation portera sur les rôles et responsabilités comme membre, ainsi que sur la procédure décisionnelle. L'obligation ne s'applique pas à un membre ayant déjà suivi une telle formation.

5.3. RÉUNION ORDINAIRE //

La fréquence des réunions correspond aux diverses décisions à rendre sur les dossiers en cours. Il est conseillé aux membres du CCU de tenir leurs réunions un peu avant les assemblées du conseil municipal pour assurer la transition rapide des recommandations.

5.4. RÉUNION SPÉCIALE //

Si une situation urgente survient, il peut arriver qu'une assemblée spéciale soit requise en sus des réunions ordinaires.

5. FONCTIONNEMENT DU COMITÉ



5.5. FONCTIONNEMENT D'UNE RÉUNION //

Pour qu'une réunion puisse se tenir, le quorum doit être atteint. Le quorum est fixé à 50% des membres, excluant la ou le secrétaire. En cas d'absence à trois réunions successives, le conseil municipal peut mettre fin au mandat d'un membre et le remplacer.

Quand un vote des membres du CCU arrive à égalité ou ne permet pas de prendre une décision, la présidente ou le président bénéficie d'un vote prépondérant et peut donc trancher le débat. Parfois, les membres du CCU vont décider de refaire le vote dans une prochaine réunion afin que les membres puissent se faire une idée sur le sujet.

La ou le secrétaire du CCU est la personne désignée pour convoquer les membres et les invités aux réunions et rédiger les procès-verbaux qui s'ensuivent.

Les réunions se tiennent à huis clos, c'est-à-dire en l'absence de toute personne extérieure au comité. Il se peut que la requérante ou le requérant d'une demande soit présent pour expliquer son projet ou son problème au CCU. Les membres pourront à ce moment poser les questions qui tiennent uniquement sur de l'information. À la suite de son départ, les membres du CCU pourront discuter entre eux du dossier et passer au vote.

Tout membre du CCU qui croit ne pas pouvoir rendre un avis impartial sur une question donnée doit déclarer un possible conflit d'intérêts. De préférence, ce membre ne participera pas à l'assemblée au moment de l'étude du dossier.

6. ÉTHIQUE ET RESPONSABILITÉ DU MEMBRE



6.1. L'ÉTHIQUE //

La divulgation de certaines informations que détiennent les membres du CCU est couverte par la Loi sur l'accès à l'information des organismes publics et sur la protection des renseignements professionnels. Il est donc important que les membres gardent les informations précieusement et ne les divulguent pas à l'extérieur des réunions du CCU. Il est aussi possible qu'un membre obtienne des informations à caractère privilégié. Il ne peut pas s'en servir à son avantage personnel ou la divulguer. Pour ne pas nuire au développement de la municipalité, tous les dossiers qui sont traités dans les réunions du CCU doivent rester strictement confidentiels.

7. CONCLUSION

Le CCU joue un rôle important dans la planification du territoire de Saint-Anicet. Il est donc bien important de comprendre son rôle au sein du comité pour pouvoir amener des décisions éclairées et averties sur des sujets qui vont impacter le bon fonctionnement de la Municipalité.

Bienvenue dans le CCU!

BIBLIOGRAPHIE

André, Claudia. (2024). *Usages en cohabitation* [Couverture].

Association québécoise d'urbanisme. (2005). *Guide de référence du comité consultatif d'urbanisme*.

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (s.d.). *Règlements d'urbanisme. Outils de réglementation - Guide La prise de décision en urbanisme*.

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/>

Municipalité de Saint-Anicet. (s.d.) *Règlements municipaux*.

<https://stanicet.com/reglements-municipaux>