



TOUTE  
REPRODUCTION  
INTERDITE

Toute reproduction ou rediffusion de ce document, en tout ou en partie, est strictement interdite à moins d'avoir l'autorisation écrite de l'Association québécoise d'urbanisme – Association québécoise d'urbanisme © 2024



Association  
québécoise  
d'urbanisme

2/5

# OUTILS D'URBANISME ET POUVOIRS RÉGLEMENTAIRES D'UNE MUNICIPALITÉ

## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité

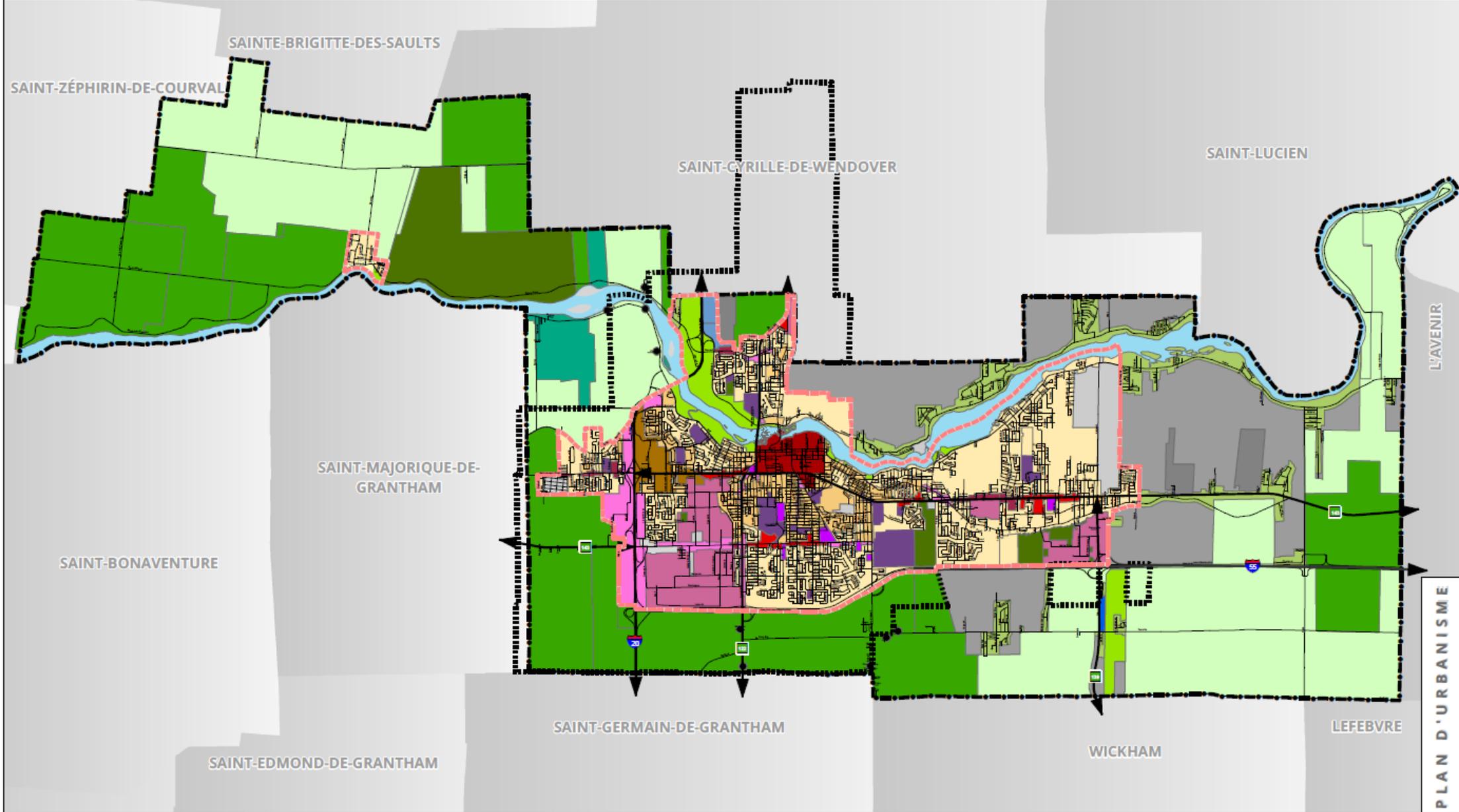


### Plan d'urbanisme Définition

Document de planification

Il établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique d'une municipalité

Il présente une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire



PLAN D'URBANISME

- Légende**
- Intérieur Périmètre urbain
  - Limites de la municipalité
  - Aire de protection du périmètre urbain

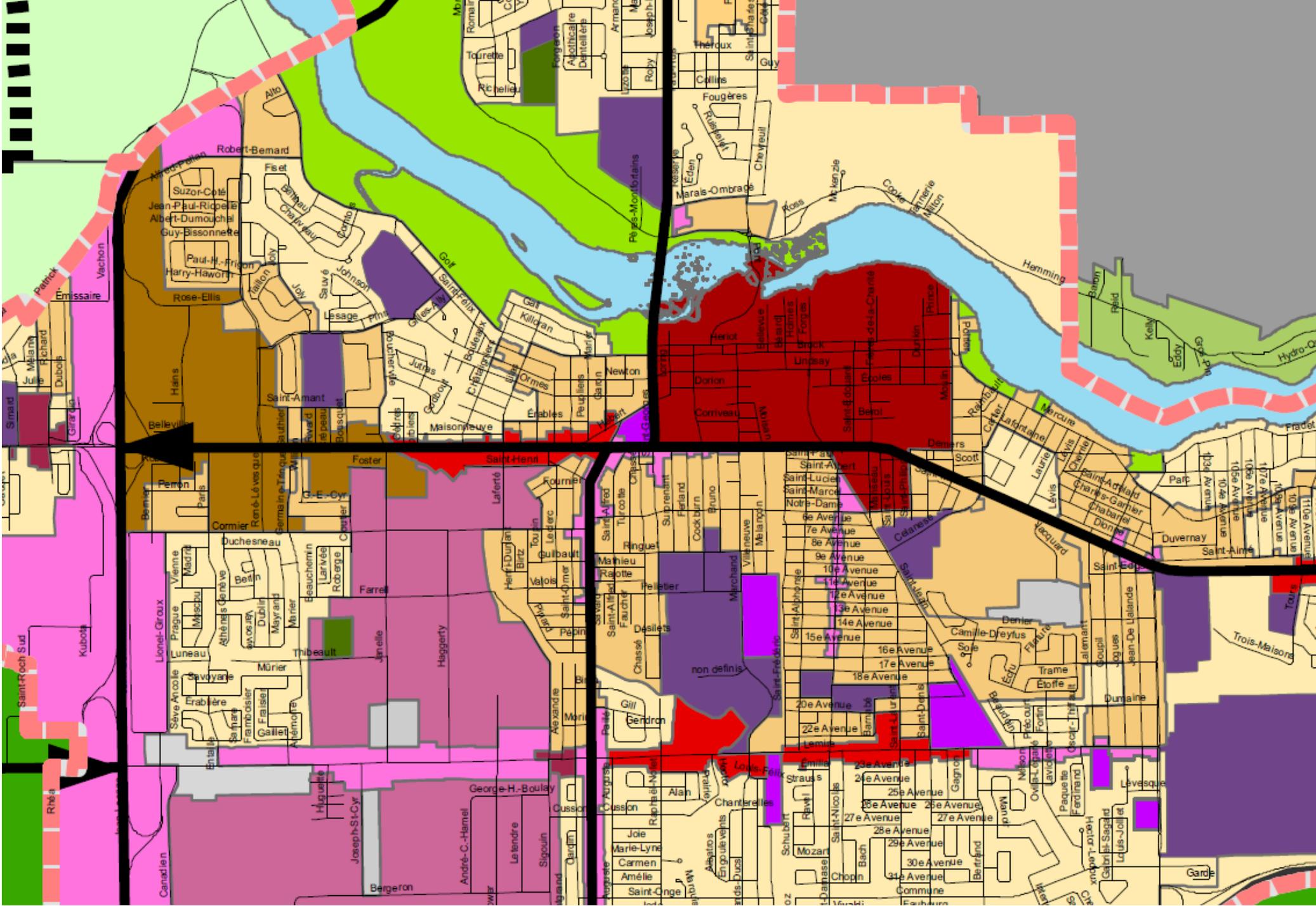
- |                    |                        |                  |                     |                        |
|--------------------|------------------------|------------------|---------------------|------------------------|
| Agricole           | Commerciale artérielle | Industrielle     | Noyau urbain        | Rurale résidentielle   |
| Agricole dynamique | Commerciale lourde     | Industrielle     | Noyau villageois    | Rurale                 |
| Agricole viable    | Commerciale quartier   | Industrielle     | Public long terme   | Résidentiel long terme |
| Agroforestier      | Commerciale régionale  | Industrielle     | Rurale              | Résidentiel faible     |
| Centre-ville       | Conservation           | Industrielle     | Rurale commerciale  | Résidentielle moyenne  |
|                    | Industrie prestige     | Institutionnelle | Rurale industrielle | Tota destructura       |

**RÉVISIONS**

#4323	2012-12-11	#4887	2017-09-13
#4336	2013-02-06	#4900	2018-02-06
#4404	2013-05-28	#5032	2018-11-21
#4438	2013-10-29	#5070	2019-04-10
#4427	2013-12-11	#5139	2019-11-05
#4548	2014-12-10	#5151	2020-01-22
#4577	2015-02-11	#5158	2020-03-11
#4681	2015-12-16	#5304	2021-04-16
#4674	2016-01-12	#5517	2023-04-12

**DRUMMONDVILLE**  
Capitale en croissance

**AFFECTATIONS DU SOL**  
Juin 2023



## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité



### Plan d'urbanisme

- Le plan d'urbanisme détermine les **grandes orientations**
- Règlements d'urbanisme permettent de **gérer et de contrôler** le développement du territoire
- Seuls les règlements d'urbanisme sont **opposables** aux citoyens









**Yamaska**

## Grille des usages et normes

Cette grille fait partie intégrante du règlement de zonage  
Annexe B

Maire : Denis Léveillé

Directrice générale : Brigitte Vachon

Authentifié ce jour :

### Zone A8

Modifié RY-20-2006-04  
Mars 2011

USAGES PERMIS (usages et sous- groupes usages)	Référence zonage	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Habitation</b>									
HABITATION UNIFAMILIALE (h1)	4.1.1		X						
HABITATION BIFAMILIALE (h2)	4.1.2			X					
HABITATION MULTIFAMILIALE (h3)	4.1.3								
MAISON MOBILE (h4)	4.1.4				X				
Usages spécifiquement permis					(1)				
Usages spécifiquement non-permis									
<b>Commerces et services</b>									
DÉTAIL, SERVICE DE VOISINAGE (c1)	4.2.1					X			
DÉTAIL ET SERVICE LÉGER (c2)	4.2.2								
DÉTAIL ET SERVICE LOURD (c3)	4.2.3						X		
SERVICE PÉTROLIER (c4)	4.2.4								
COMMERCE MIXTE (c5)	4.2.5								
Usages spécifiquement permis						(2)	(3)		
Usages spécifiquement non-permis									
<b>Industrie</b>									
INDUSTRIE LÉGÈRE (I1)	4.3.1								
INDUSTRIE EXTRACTIVE (I2)	4.3.2								
INDUSTRIE LOURDE (I3)	4.3.3							X	
Usages spécifiquement permis								(4)	
Usages spécifiquement non-permis									
<b>Communautaire</b>									
PARC, RÉCRÉATION EXTENSIVE (p1)	4.4.1								
INSTITUTIONNEL, ADMINISTRATIF (p2)	4.4.2								
SERVICE PUBLIC (p3)	4.4.3								
Usages spécifiquement permis									
Usages spécifiquement non-permis									
<b>Agricole</b>									
AGRICOLE (a1)	4.5.1	X							
Usages spécifiquement permis									
Usages spécifiquement non-permis									

Zone A8		référence zonage	1	2	3	4	5	6	7	8
Autres spécifications										
<b>Structure des bâtiments</b>										
Isolée			X	X	X	X	X	X	X	
Jumelée										
En rangée										
<b>Édification des bâtiments</b>										
Nombre d'étages min/max			1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	
Hauteur minimum (mètres)										
Hauteur maximum (mètres)										
Largeur minimum (mètres)			7,3	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3	
Superficie de plancher minimum des bâtiments (m <sup>2</sup> )			56	56	56	56	56	56	56	
Superficie de plancher maximum										
Profondeur (m)										
<b>Implantation des bâtiments</b>										
Marge de recul avant (mètres)			8	8	8	8	8	8	8	
Marge de recul arrière (mètres)			6	6	6	6	6	6	6	
Marge de recul latérale d'un côté			2	2	2	8 (5)	2	2	2	
Marges de recul latérales totales			6	6	6	12	6	6	6	
<b>Rapports</b>										
Nombre de logement par bâtiment min/max				1/1	1/2	1/1				
Pourcentage d'occupation maximal du bâtiment principal				25	25	25	25	25	25	
Pourcentage d'occupation maximal du bâtiment accessoire				10	10	10	10	10	10	
<b>Normes d'entreposage</b>										
Entreposage		5.22	5					2	4	
<b>Dimension des terrains</b>										
Largeur minimum (m)			25	25	25	25	25	25	25	
Profondeur minimum (m)										
Superficie minimum (m <sup>2</sup> )			1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
<b>Normes spéciales</b>										
Autres normes spéciales			9.3 9.10	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	
Règlement de lotissement			5.1.5	5.1.5	5.1.5	5.1.5	5.1.5	5.1.5	5.1.5	
Règlement sur les PAE										

#### Notes

- (1) Les maisons mobiles doivent être localisées dans un parc de maison mobile.
- (2) 5933
- (3) Les commerces reliés à la commercialisation des produits agricoles et forestiers et K 5151 à la condition qu'ils soient opérés à l'intérieur d'un garage privé détaché du bâtiment principal.
- (4) Les industries reliées à la transformation des produits agricoles et forestiers.
- (5) Correspond à la marge latérale adjacente à l'entrée principale d'une maison mobile.

## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité



### Règlement de zonage

#### Le zonage permet au conseil municipal :

- De **découper le territoire en autant de zones** qu'il le juge nécessaire
- D'**effectuer des regroupements de constructions et d'usages** selon différents critères environnementaux (nuisances, capacité portante), fonctionnels (localisation préférentielle), esthétiques (caractéristiques architecturales) et socio-économiques (incidences sur la population en place, rentabilité économique)
- De **prohiber ou d'autoriser les constructions et usages dans chacune des zones** en fonction de l'utilisation du sol en vigueur ou de la vocation que l'on veut leur attribuer

## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité



### Règlement de zonage

Autrement dit, le zonage permet au conseil municipal :

- De **développer le territoire** de façon ordonnée (contrôle des usages)
- D'**éviter les nuisances ou les usages jugés incompatibles** dans un voisinage (ex: activité industrielle à proximité d'un quartier résidentiel)



# Règlement de lotissement





## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité



### Règlement de lotissement

## Règlement de lotissement

- Ce qu'il permet :
  - De quelle manière doit se faire la division ou la subdivision des lots sur le territoire (en conformité avec le PU)
  - Exemples :
    - Prendre en considération les contraintes naturelles
    - Tracé de rues tenant compte de la topographie du site
    - Permet d'orienter les lots de manière à profiter au maximum de l'ensoleillement

## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité



### Règlement de lotissement

## Règlement de lotissement

- Contenu :
  - Conditions rattachées aux opérations cadastrales
  - Superficies et dimension des terrains
  - Normes concernant le tracé des rues et obligation de cession par un promoteur
- Permet aussi :
  - Établissement, maintien et amélioration de parcs et terrains de jeux
  - Préservation d'espaces naturels

## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité



### Règlements accessoires aux règlements de zonage et lotissement

- À compter de 1985, modifications à la LAU permettant aux municipalités d'ajouter des règlements accessoires aux règlements de zonage et de lotissement
- Les règlements suivants peuvent être adoptés par le conseil municipal et ils lui confèrent certains pouvoirs ne pouvant être exercés qu'après consultation du CCU
- L'adoption de ces règlements est généralement facultative

## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité



Règlements  
accessoires

**Règlement sur les dérogations mineures (DM)**

**Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA)**

- Nous y reviendrons aux épisodes 4 et 5

An aerial photograph of a residential development situated on a peninsula or near a large lake. The scene is captured during autumn, with trees displaying vibrant colors of red, orange, and yellow. In the foreground, a paved road curves around a cluster of houses. One prominent house has a red roof and a large deck, with a swimming pool visible in its backyard. Other houses with grey roofs are scattered throughout the development. The lake is calm, reflecting the sky and the surrounding forest. In the background, rolling hills covered in dense forest rise under a clear blue sky.

Règlement sur les usages conditionnels

## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité



### Règlements accessoires

### **Règlement sur les usages conditionnels**

- Règlement permet au conseil municipal d'autoriser, à la pièce, un usage même s'il n'est pas autorisé par le Règlement de zonage
- Règlement doit prévoir les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation
- La décision du conseil d'autoriser un usage peut être assortie de conditions

# Règlement sur les PPCMOI



## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité



### Règlements accessoires

### **Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)**

- Règlement permet au conseil municipal d'autoriser un tel projet qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme (notamment de zonage ou de lotissement)
- Règlement doit prévoir les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation



Règlement sur les restrictions à la délivrance de permis  
ou de certificats en raison de certaines contraintes

## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité



### Règlements accessoires

#### **Règlement sur les restrictions à la délivrance de permis ou de certificats en raison de certaines contraintes**

- Règlement permet au conseil municipal d'autoriser, à la pièce et avec conditions, la délivrance d'un permis ou d'un certificat dans un secteur de contrainte naturelle (glissements de terrain, écroulements rocheux, etc.) ou anthropiques (dépôt à neige, autoroute)
- Règlement doit prévoir les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation

## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité



### Règlements accessoires

#### **Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)**

- Règlement permet au conseil municipal d'exiger, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble d'une zone
- Règlement doit prévoir les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation

## 2- Outils d'urbanisme et pouvoirs réglementaires d'une municipalité

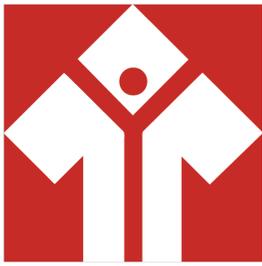


### Règlements accessoires

#### **Règlement sur le zonage incitatif**

- Règlement permet au conseil municipal de négocier avec un promoteur afin que celui-ci bénéficie d'un assouplissement avantageux au Règlement de zonage en échange d'une prestation
  - Exemple : le conseil municipal autorise une construction multifamiliale ayant un nombre d'étages supérieurs à celui prévu au Règlement de zonage en échange de la réalisation de l'aménagement d'un parc public

# 2/5 MESUREZ VOS CONNAISSANCES



Q1

Quel est l'intérêt d'adopter un plan d'urbanisme?

- **Avant de songer à décréter des normes précises (notamment en zonage ou en lotissement), le conseil municipal doit décider des orientations urbanistiques pour assurer l'avenir de la municipalité. Il s'agit là d'un exercice de planification qui conduit à l'adoption d'un plan d'urbanisme. Il s'agit donc de planifier avant de normer.**

## 2/5 MESUREZ VOS CONNAISSANCES



Q2

Quel est le rôle du CCU quant à l'application des règlements accessoires?

- **Le CCU a pour rôle d'étudier les demandes présentées en vertu de divers règlements accessoires (DM, PIIA, PPCMOI, usages conditionnels, etc.) et de transmettre une recommandation au conseil. Ce rôle est très important puisque la pratique démontre que les recommandations sont généralement suivies par le conseil.**

## 2/5 MESUREZ VOS CONNAISSANCES



Q3

Qu'est-ce qu'un règlement sur les usages conditionnels?

- **Ce type de règlement permet au conseil d'autoriser, à la pièce (c'est-à-dire pour un terrain ou un bâtiment précis), un usage autrement prohibé par le règlement de zonage. Le conseil peut assortir l'autorisation de conditions relatives à l'implantation ou à l'exercice de cet usage.**

# 2/5 MESUREZ VOS CONNAISSANCES



Q4

Qu'est-ce qu'un règlement sur les PPCMOI?

- **Ce type de règlement permet au conseil d'autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité. Rappel : un règlement sur les DM permet de déroger uniquement à certaines dispositions d'un règlement de zonage ou de lotissement.**