



# Mémoire

relatif à l'avant projet de loi,  
Loi sur l'aménagement durable  
du territoire et l'urbanisme

Commission de l'aménagement du territoire

Québec, 26 avril 2011



## Consultation générale et auditions publiques sur l'avant-projet de

*Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme*

### Commentaires et réflexions de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec

19 avril 2011

#### Mise en contexte

Le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire a déposé à l'Assemblée nationale, le 9 décembre 2010, un avant-projet de *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme*. Cet avant-projet de loi est le résultat d'un vaste chantier de révision du régime d'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Plusieurs dispositions de cette loi interpellent de près ou de loin les actes posés par l'arpenteur-géomètre, notamment le certificat de localisation, l'implantation, les opérations cadastrales et la délimitation. À partir du 10 mai 2011, la Commission de l'aménagement du territoire tiendra des auditions publiques dans le cadre d'une consultation générale sur l'avant-projet de *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme*<sup>1</sup>. Cette consultation générale sera l'occasion pour l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (OAGQ) de faire valoir ses préoccupations à l'égard de la gestion et de l'accès à l'information relative à la réglementation et aux décisions urbanistiques, aux modalités d'application des règlements de lotissement et aux actes faisant état du bilan urbanistique d'un immeuble et de la question des droits acquis. Ces préoccupations de l'OAGQ visent surtout à maintenir la qualité des titres immobiliers et à assurer la protection du public lors de la transaction d'un immeuble.

---

<sup>1</sup> Voir le site Internet de la Commission parlementaire :  
<http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/consultations/consultation-205-20110323.html>



## Introduction

Avec l'entrée en vigueur de son nouveau *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation* le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et l'entrée de plus en plus marquée de l'assurance de titres sur le marché québécois, l'OAGQ mène une réflexion interrompue sur la qualité du certificat de localisation et son adéquation avec les besoins exprimés par les citoyens envers un tel acte professionnel. Les principales préoccupations de l'OAGQ sont notamment de délivrer rapidement, pour répondre aux exigences du marché immobilier en effervescence, des actes de qualité et à un coût abordable aux utilisateurs (propriétaires immobiliers, notaires, avocats, institutions financières, municipalités, etc.). Cette réflexion démontre bien que le certificat de localisation contient l'opinion de l'arpenteur-géomètre sur la conformité ou non de l'immeuble face à certaines normes réglementaires d'urbanisme (entre autres l'implantation des constructions, la dimension des lots et la localisation de certaines zones particulières comme une zone d'inondation ou une bande de protection riveraine).

Ainsi, l'arpenteur-géomètre applique au quotidien, à l'échelle de la parcelle, des normes réglementaires d'urbanisme. De par sa pratique et ses responsabilités professionnelles, il se fait l'interprète auprès de ses clients de la norme juridique, en la transposant techniquement sur le terrain. Le travail de l'arpenteur-géomètre permet donc aux propriétaires immobiliers de mieux connaître les limites urbanistiques d'exercice de leur de propriété foncière en plus de rendre plus sécuritaire les transactions immobilières. Toutefois, l'OAGQ est d'avis que certaines pratiques devraient être normalisées par les municipalités dans la gestion du régime d'aménagement du territoire et d'urbanisme, afin que les arpenteurs-géomètres puissent rendre les services de qualité auxquels les citoyens s'attendent de recevoir.



## **1. La gestion, l'accès et la diffusion de l'information urbanistique**

La production d'un certificat de localisation à l'intérieur de délais raisonnables est de plus en plus tributaire de l'accès aux normes réglementaires d'urbanisme afin d'évaluer la conformité ou non de l'implantation des constructions. L'OAGQ croit que la diffusion sécuritaire des règlements d'urbanisme sur Internet et la tenue d'un registre des décisions urbanistiques contribueraient significativement à l'amélioration de la pratique.

### ***1.1. La diffusion des règlements d'urbanisme sur Internet***

Lors de la confection d'un certificat de localisation, les arpenteurs-géomètres disposent d'outils pouvant accélérer la prise des données sur le terrain, comme des stations totales au laser et des récepteurs GPS de haute précision. Pour le travail de bureau, les techniciens ont accès à des logiciels et des sites Internet gouvernementaux (registre foncier en ligne, Infolot (cadastre), cartographie en ligne de la Commission de la protection du territoire agricole) permettant la confection du plan et du rapport. L'élément critique, qui accapare souvent près de 50 % du temps d'élaboration du certificat de localisation, est l'accès aux règlements municipaux. En effet, il arrive que l'arpenteur-géomètre puisse être en attente de la réponse de la municipalité pour des informations concernant un dossier. Dans les petites municipalités, il n'est pas rare que l'inspecteur soit présent seulement une journée ou deux par semaine. L'OAGQ ne veut surtout pas généraliser ce délai, car certaines municipalités offrent déjà cette information sur Internet. Par contre, ce serait une grande amélioration d'avoir accès à tous les règlements d'urbanisme et de contrôle intérimaire, incluant les plans de zonage (zone inondable, zone à risque de glissement de terrain, zone d'érosion, etc.) sur un site centralisé : municipalités régionales de comté (MRC.) ou ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du Territoire (MAMROT). De plus, la version informatique devrait être privilégiée et mise à jour régulièrement. Bien sûr que



les arpenteurs-géomètres peuvent demander une copie des règlements municipaux, par contre, ils ne sont pas à l'abri des modifications réglementaires, qui peuvent parfois avoir un impact considérable pour le citoyen.

Mettre les informations réglementaires sur Internet suit l'approche gouvernementale, soit le « Gouvernement en ligne et démocratie ». En effet, le gouvernement s'approprie les technologies de l'information et de communication (TIC). Alors pourquoi pas le monde municipal?

### ***1.2. Registre des décisions d'urbanisme***

Avec les instruments de zonage à caractère discrétionnaire (dérogation mineure, PIIA, PAE, ...), plusieurs normes urbanistiques ne se retrouvent plus dans les règlements, mais bien dans une décision du conseil municipal. Retrouver de telles normes exige dans plusieurs cas de recenser et d'éplucher les comptes-rendus des séances du conseil municipal. Afin de pallier à cette faiblesse, il faudrait que les municipalités tiennent un registre des décisions d'urbanisme, qui pourrait (et devrait) être structuré à l'aide des numéros de lot (comme le registre foncier). Un tel registre permettrait de connaître rapidement, en tout ou en partie, le bilan urbanistique de l'immeuble et éviterait tant à l'arpenteur-géomètre qu'au fonctionnaire municipal de déconsacrer de nombreuses heures à des recherches d'informations.



## **2. Clause d'« amnistie » ou de tolérance pour des situations conformes aux objectifs d'aménagement et d'urbanisme**

L'autre point que l'OAGQ aimerait faire valoir dans le présent processus de consultation sur l'avant-projet de *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme* est la possibilité que les municipalités puissent adopter une clause d'amnistie ou de tolérance à l'égard de certains immeubles.

Une clause d'amnistie aurait pour effet de déclarer conforme à la réglementation les immeubles ayant été lotis ou construits légalement avant une date de référence donnée (fixée par le conseil municipal). Du point de vue de l'OAGQ, une telle clause d'amnistie pourrait ne s'appliquer qu'aux normes d'implantation des constructions. Cette clause permettrait à une municipalité de déterminer une date de référence et des conditions d'application pour que les constructions admissibles qui sont dérogatoires depuis plusieurs années sinon décennies, sans que cette dérogation ne crée préjudice à personne, puissent être déclarées conformes à la date de référence et leur conférer la protection d'un droit acquis si elles sont dérogatoires par rapport à la réglementation actuellement en vigueur. L'établissement d'une date de référence éviterait à l'arpenteur-géomètre de devoir entreprendre des recherches réglementaires exhaustives (principalement dans des municipalités qui ont adopté des règlements d'urbanisme bien avant l'entrée en vigueur de la LAU en 1979) pour déterrer des dérogations et des irritants que tout le monde cherche à ignorer aujourd'hui. Certaines municipalités ont déjà adopté des clauses de ce type. D'autres par contre ne s'y aventurent pas, car elles considèrent ne pas disposer du pouvoir nécessaire pour le faire. Il est parfois difficile pour l'arpenteur-géomètre de faire des recherches historiques afin d'expliquer et de nuancer son opinion quant à la conformité de l'implantation d'une construction datant de plusieurs années. En effet, en l'absence d'une clause d'amnistie et en cas d'un immeuble dérogatoire à l'égard du règlement de zonage actuel, l'arpenteur-géomètre doit consulter le permis de construction et le règlement applicable au moment de la construction.



Cette opération est bien souvent périlleuse et ardue pour des constructions datant de bien avant l'entrée en vigueur de *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en 1979.

Advenant le cas où la construction est dérogoire, il faut aussi consulter si une dérogation mineure a été accordée par le conseil municipal. Inutile de répéter ici que l'absence d'un registre des décisions urbanistiques complique la tâche de l'arpenteur-géomètre, allonge les délais de production d'un certificat de localisation et occasionne des coûts supplémentaires pour le citoyen.

Un autre option à une clause d'amnistie serait se doter de mesures de tolérance (ou de variance), applicables sous certaines conditions à certaines situations immobilières. Par exemple, déclarer conforme une construction dont l'implantation varierait d'un pourcentage (par exemple 5 %) ou d'une mesure maximale (par exemple 10 cm) par rapport à la norme prescrite. Certaines villes emploient déjà de telles mesures afin d'éviter que certaines irrégularités mineures deviennent des vices majeurs. Rappelons que le régime québécois d'aménagement et d'urbanisme s'est clairement orienté depuis de nombreuses années vers une application plus souple de sa réglementation, en privilégiant le développement d'une approche (notamment à l'aide du zonage à caractère discrétionnaire) qui vise le respect des objectifs et orientations d'aménagement du territoire et non strictement la conformité stricte à des normes techniques.

### **3. La réglementation de lotissement**

L'OAGQ aimerait valoir les contraintes soulevées par des règlements de lotissement qui n'ont pas été révisés en fonction du mode de fonctionnement du nouveau cadastre québécois ou cadastre rénové (notamment par l'élimination des parties de lot et l'immatriculation des parties résiduelles). Plusieurs règlements de lotissement ont été élaborés sur la base de l'ancien cadastre



(c.-à-d. cadastre originaire de 1860), ce qui peut causer aujourd'hui des dysfonctionnements à l'égard notamment des ventes de petites lisières de terrain entre voisins et du calcul des contributions pour fins de parcs.

Aussi, l'entrée en vigueur de la nouvelle loi pourrait être l'occasion de standardiser des pratiques développées dans certaines municipalités, comme par exemple la possibilité de réaliser légalement (c.-à-d. en obtenant un permis de lotissement) des opérations cadastrales qui tendent vers la conformité sans l'atteindre (et qui permettent ainsi de réduire le caractère dérogatoire d'un lot).

### **Conclusion : la protection du public**

Avec les approches ci-haut énoncées, les divers documents produits par les arpenteurs-géomètres (certificat de localisation, certificat d'implantation et plan de cadastre) seraient disponibles plus vite, ce qui pourrait réduire les délais, les coûts et les inconvénients pour le citoyen.

Il nous appartient, comme ordre professionnel de veiller à ce que nos membres continuent à offrir à la population des services à la hauteur de leurs attentes et répondant à des standards de qualité élevés.

Bien à vous,

Daniel Parent, a.-g.

Président de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec