

Urbanisme transitoire : comment adapter nos outils règlementaires et administratifs à cette nouvelle approche

Rapport de recherche



Crédit : Faith, Unsplash

Avril 2022

Cette recherche partenariale a été réalisée sous la direction de **M. Michel Rochefort**, professeur au Département d'études urbaines et touristiques (DEUT) de l'École des sciences de la gestion de l'Université du Québec à Montréal (ESG-UQÀM), en collaboration avec deux assistants de recherche :

- **Meriem Kherfellah**, étudiante à la maîtrise en design de l'environnement;
- **Samuel Miron**, étudiant à la maîtrise en études urbaines.

REMERCIEMENTS

Cette recherche n'aurait pas eu la même qualité sans les échanges tenus avec les professionnels de la Ville de Montréal, à savoir :

- **Élaine Gauthier**, anciennement conseillère en aménagement, Direction de l'urbanisme, Division du patrimoine;
- **Jacinthe Côté**, chargée de projet, Direction de l'urbanisme, Division de la planification urbaine;
- **Clara Mosbah**, conseillère en aménagement, Direction de l'urbanisme, Division des plans et des politiques;
- **Laurent Gauthier**, anciennement agent de recherche, Direction de l'urbanisme, Division du patrimoine;
- **Samuel Rancourt**, conseiller en aménagement Direction de l'urbanisme, Division du patrimoine.

POUR CITATION

Rochefort, M., Miron, S. et Kherfellah, M. (2022). *Urbanisme transitoire : comment adapter nos outils règlementaires et administratifs à cette nouvelle approche*. [Rapport de recherche]

FINANCEMENT

Ce rapport s'appuie sur des recherches financées par le Conseil de recherches en sciences humaines (CRSH, Subventions d'engagement partenarial).



Conseil de recherches en
sciences humaines du Canada

Social Sciences and Humanities
Research Council of Canada

Canada

Avant-propos

Depuis le début des années 2000, au Canada et à l'international, on observe l'émergence d'initiatives d'urbanisme temporaire sous différentes appellations (urbanisme temporaire, tactique, transitoire, etc.). En ce qui a trait à l'urbanisme transitoire (aussi appelé, occupation transitoire), il est généralement perçu comme une stratégie immobilière qui consiste à occuper rapidement lesdits lieux, pendant quelques mois ou quelques années et avec le moins de modifications possibles, afin de tester des projets qui pourront, par la suite, durer dans le temps ou influencer leur occupation pérenne (Baillargeon et Diaz, 2020; IAU, 2018a; Ville de Montréal, 2017a).

Actuellement, beaucoup de villes réfléchissent à la mise en place de projets transitoires dans des bâtiments inoccupés ou sur des terrains vacants, de tenure publique ou privée. Si certains enjeux réglementaires sont de plus en plus connus, les pistes de solution pressenties demeurent souvent floues. De plus, lorsque des exemples internationaux sont évoqués, ils sont rarement traduits en fonction du cadre législatif en vigueur sur un territoire donné.

Ce rapport est le résultat d'un partenariat de recherche mené avec la Ville de Montréal de mai 2021 à février 2022. Financé par le Conseil de recherche en sciences humaines (CRSH, Subventions d'engagement partenarial), ce partenariat avait pour objectif d'identifier quelques pistes de solution réglementaires ou administratives pour appuyer les réflexions déjà amorcées au sein des services de la Ville en vue de mettre en place un programme visant à soutenir les projets d'urbanisme transitoire dans les bâtiments publics ou privés inoccupés. L'implantation de projets transitoires exclusivement sur l'espace public (rue, parc, place, etc.) n'a pas été considérée dans le cadre de ce partenariat puisqu'elle réfère à un autre type d'encadrement.

La première partie du rapport présente une synthèse des réflexions menées dans le cadre de cette recherche partenariale afin de faire ressortir les principales pistes de réflexion tirées des travaux réalisés.

La seconde partie du rapport, composée de quatre sections distinctes comprenant plusieurs tableaux, reproduit les documents de travail qui ont été utilisés lors des échanges tenus avec la Ville. Ces quatre sections permettent d'entrer plus en détail dans les différents outils sollicités pour régir ou appuyer les projets d'urbanisme transitoire. Les trois premières sections concernent l'encadrement des usages, les formalités entourant l'occupation des bâtiments et certaines mesures relatives à la taxation et au financement de ce type de pratique. La quatrième section présente quelques exemples étrangers pouvant servir à la réflexion.

Dans ce document (table des matières)

PARTIE 1 – PRINCIPALES OBSERVATIONS TIRÉES DE LA RECHERCHE	p.09
1.1. Le besoin de flexibilité dans l’encadrement des usages et la gestion de leur temporalité	p.09
1.1.1. L’encadrement des usages au Québec : les principaux règlements pouvant être utilisés	p.10
1.1.2. L’encadrement des usages au Québec : quelques réflexions entourant l’occupation transitoire	p.12
1.1.3. L’encadrement des usages : ce que nous apprennent les exemples étrangers consultés	p.16
1.2. Le besoin de flexibilité dans les certificats d’occupation et les baux	p.17
1.2.1. Les principaux enjeux entourant l’obtention d’un certificat d’occupation pour les usages transitoires et pistes de réflexion	p.17
1.2.3. Les principaux enjeux entourant les baux ou tout autre type d’entente	p.19
1.3. Le besoin d’encadrer la vacance et l’entretien des bâtiments inoccupés	p.20
1.3.1. L’encadrement de la vacance et de l’entretien : ce que nous apprennent les exemples étrangers consultés	p.21
1.3.2. L’encadrement de la vacance et de l’entretien : quelques pistes de réflexion pour Montréal	p.22
1.4. La mise en place de mesures incitatives pour favoriser l’occupation temporaire ou transitoire	p.27
1.5. L’urbanisme transitoire et les documents de planification	p.33

PARTIE 2 – FICHES D’INFORMATION THÉMATIQUES	p.35
2.1. L’encadrement des usages en matière d’urbanisme	p.37
2.1.1. Quelques pistes de réflexion relatives à l’urbanisme transitoire	p.38
2.1.2. Règlement sur le zonage	p.40
2.1.3. Règlement sur les usages conditionnels	p.45
2.1.4. Règlement sur les projets particuliers, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI)	p.48
2.1.5. Règlement sur le contingentement des usages	p.54
2.1.6. Règlement adopté en vertu de l’article 89 de la charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec	p.55
2.1.7. Règlement adopté en vertu de l’article 110 de l’annexe C de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec	p.57
2.2. Les modalités relatives au certificat d’occupation	p.60
2.2.1. Synthèse des modalités relatives à l’obtention d’un certificat d’occupation pour une activité commerciale ou professionnelle	p.61
2.2.2. Grille des tarifs et des documents nécessaires par arrondissement	p.71
2.3. Les modalités relatives à la taxe foncière et aux programmes d’aide	p.75
2.3.1. Réflexion possible pour les usages transitoires	p.78
2.3.2. Taxe foncière	
2.3.3. Pouvoir général de taxation et redevance	p.85
2.3.4. Programme d’aide et crédits de taxes	p.90
2.3.5. Exemples de programme mis en place par la Ville de Montréal et visant la relance économique et/ou le soutien aux commerces et aux artères commerciales	p.99

2.4. Quelques exemples internationaux pouvant servir à la réflexion	p.108
2.4.1. Registre des bâtiments vacants et pénalités à la vacance	p.115
2.4.1.1. Arlington (Massachusetts), Registration and Maintenance of Vacant Commercial and Industrial Buildings – obligation de déclarer la vacance et d’entretenir le bâtiment	p.116
2.4.1.2. San Francisco (Californie), Vacant or Abandoned Commercial Storefronts and Registration Fee – obligation de déclarer la vacance et mise en place d’une affiche avec les informations du propriétaire pour favoriser la location du local	p.121
2.4.1.3. Washington (District of Columbia), Registration of Vacant Buildings – mise en place d’un registre des bâtiments vacants et taux d’imposition spécifique à la vacance	p.128
2.4.1.4. Bruxelles (Belgique), Le « guichet » bruxellois pour l’urbanisme transitoire – cartographie des zones potentielles pour l’usage temporaire	p.135
2.4.2. Modification à la réglementation d’urbanisme	p.142
2.4.2.1. Londres (Angleterre), Permitted development (PD) - changement d’usage sans demander une résolution du conseil	p.143
2.4.2.2. Brighton (Royaume-Unis), Supplementary planning guidance Note – inscription de la notion d’usages temporaires dans les documents de planification	p.148
2.4.2.3. Allemagne, Permis de construction temporaire. (Baurecht auf Zeit) – ajout d’un paragraphe qui vient élargir la notion du droit de construction temporaire	p.154
2.4.2.4. France, Simplification nationales des destinations [usages] – réduction des catégories d’usages pour apporter plus de flexibilité	p.158
2.4.2.5. France, Secteur sans règlement – secteur couvert uniquement par des orientations d’aménagement et de programmation pour apporter plus de flexibilité	p.165
2.4.2.6. France, Permis précaire (construction) – dérogation concernant l’implantation de nouvelle construction	p.167
2.4.2.7. France, Dérogations eu égard aux règles de sécurité incendie et mesures compensatoires	p.171
2.4.2.8. Belgique, Description des usages dans le plan régional d’affectation du sol – possibilité de jouer sur la description des usages dans le plan régional d’affectation du sol pour favoriser une certaine souplesse d’application	p.176
2.4.2.9. Belgique, Dispense de permis pour la modification de certains usages et pour des travaux minimes – modification réglementaire pour apporter plus de flexibilité	p.181
2.4.2.10. Belgique, Permis à durée limitée – permis inscrit dans le Code bruxellois de l’aménagement du territoire pour favoriser l’occupation temporaire	p.185
2.4.2.11. Belgique, Dispense de l’avis préalable et de la visite du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) – souplesse dans le code bruxellois sur la sécurité incendie	p.187

2.4.3. Permis d'occupation et baux	p.191
2.4.3.1. Royaume-Unis, Meanwhile use lease – bail préparé par le gouvernement pour favoriser l'occupation temporaire	p.192
2.4.3.2. Leipzig (Allemagne), Convention d'autorisation (Gestattungsvereinbarungen) – Convention à des fins de parc ou de jardin ainsi que pour l'utilisation temporaire de bâtiments privés résidentiels	p.198
2.4.3.3. France, Bail dérogatoire – contrat de courte durée qui n'est pas soumis aux règles applicables aux baux commerciaux	p.206
2.4.3.4. France, Convention d'occupation précaire – contrat reconnaissant l'occupation précaire moyennant une contribution financière modique	p.211
2.4.3.5. France, Redevance d'occupation du domaine public – occupation moyennant une redevance déterminée	p.214
2.4.3.6. France, Autorisation d'occupation temporaire (AOT) – mise à la disposition le domaine public pour un usage privé	p.217
2.4.3.7. France, Prêt à usage – contrat de prêt sans contribution financière	p.224
2.4.3.8. Belgique, Prêt à usage – contrat de prêt sans contribution financière	p.227
2.4.3.9. Belgique, Bail commercial de courte durée pour les « pop-up stores » - bail commercial d'une durée d'un an	p.229
2.4.3.10. Belgique, Convention d'occupation précaire – convention pour l'occupation temporaire d'un bâtiment à la discrétion du propriétaire	p.231
2.4.3.11. Barcelone (Espagne), Licence d'occupation temporaire – utilisé dans le programme Pla buits pour offrir la possibilité à des OBNL d'aménager des espaces en friche (espaces délaissés) en leur donnant un nouvel usage	p.234
2.4.4. Financement	p.241
2.4.4.1. Berlin-Neukölln (Allemagne), Soziale Stadt – inscription dans le Code national du bâtiment de la possibilité de mettre en place un programme de revitalisation permettant le financement des usages transitoire	p.242
2.4.4.2. Bremen (Allemagne), Politique nationale de développement urbain (Nationalen Stadtentwicklungspolitik) – politique qui permet de mettre en place des projets pilotes favorisant l'émergence d'usage temporaire	p.247
Médiagraphie	p.251

Partie 1 – Principales observations tirées de la recherche



Crédit: Benoît Debaix, Unsplash

Trois principaux thèmes identifiés en partenariat avec la Ville de Montréal et liés aux projets d'urbanisme transitoire ont été au cœur de la recherche réalisée, à savoir :

- le besoin de flexibilité dans l'encadrement des usages et la gestion de leur temporalité;
- les modalités réglementaires et administratives entourant l'occupation des bâtiments (certificat d'occupation, bail, etc.);
- les mesures fiscales pouvant être utilisées en appui (taxation de la vacance, programme, etc.).

Pour chacun de ces thèmes, ont été analysés des lois, des règlements et des exemples, d'ici et d'ailleurs. Des tableaux ont été réalisés à cette fin et sont présentés en deuxième partie du rapport.

Cette première partie combine, sous forme de synthèse, différentes connaissances de nature transversale et complémentaire. Moins précise que les tableaux contenus en deuxième partie, elle permet de faire ressortir plus efficacement des pistes de réflexion pouvant être réinvesties dans les travaux de la Ville.

Toutefois, il est à souligner que, dans le temps imparti pour cette recherche, n'ont malheureusement pu être traitées les modalités administratives et réglementaires entourant la mise aux normes et la sécurité des personnes dans les bâtiments occupés de façon transitoire (Code national du bâtiment, Règlement sur la prévention des incendies, etc.) ainsi que certaines modalités entourant le prélèvement de la taxe foncière auprès des organismes, souvent sans but lucratif, qui pilotent l'occupation transitoire de certains bâtiments publics ou y aménagent leurs activités. De futures réflexions pourraient également porter sur l'intégration d'une « exception patrimoniale » à certains aspects de la réglementation (notamment en matière d'usages et de mise aux normes) afin de favoriser l'occupation transitoire de certains bâtiments.

1.1 Le besoin de flexibilité dans l'encadrement des usages et la gestion de leur temporalité

La réglementation constitue un défi de taille pour l'urbanisme transitoire bien que cette pratique soit de plus en plus considérée comme une stratégie efficace pour l'entretien, la protection, la requalification et la valorisation des bâtiments et des sites vacants. Si des questions entourant l'encadrement des usages autorisés et la gestion de leur temporalité (de leur durée dans le temps) sont soulevées dans plusieurs textes consultés et quelques fois amalgamées, la recherche a permis de constater que ces deux problématiques trouvent rarement leur réponse dans un seul et même outil. En effet, plus la recherche et les discussions avançaient, plus il apparaissait que plusieurs outils étaient sollicités pour encadrer ces deux aspects de façon distincte, sauf quelques exceptions (dont le règlement découlant de l'article 110 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec*).

En ce qui a trait à l'encadrement des usages, il appert que les usages permis par la réglementation en vigueur soient parfois un frein aux projets d'occupation transitoire. En effet, dans certains cas, les normes de zonage ne correspondent pas aux usages transitoires souhaités. De plus, bien qu'une certaine mixité fonctionnelle soit de plus en plus recherchée, les normes en vigueur ont souvent favorisé la monofonctionnalité et l'homogénéité des bâtiments afin de prévenir certaines nuisances ou, tout simplement, pour assurer une plus grande facilité d'application de la réglementation, alors que l'occupation transitoire a généralement pour visée de tester

différents usages possibles afin de questionner le devenir d'un bâtiment inoccupé ou d'un terrain vacant. L'occupation transitoire demanderait une plus grande flexibilité.

En ce qui a trait à la temporalité des usages permis, la plupart des règlements d'urbanisme ont été pensés pour apporter une certaine pérennité afin de rendre l'évolution de la ville prévisible dans le temps. Ainsi, les modifications réglementaires ayant pour but d'autoriser un nouvel usage sont rarement associées à une durée. De plus, même si cela était souhaité, les lois actuelles ne permettent généralement pas de limiter la durée d'un usage dans le temps. Par conséquent, les villes sont, bien souvent, peu favorables à procéder à un changement d'usage qui pourrait, dans certains cas, soulever une opposition ou qui pourrait, une fois l'occupation transitoire terminée, se poursuivre dans le temps ou entraîner un autre changement réglementaire pouvant, encore une fois, être contesté.

Si des modifications réglementaires peuvent toutefois être adoptées, au cas par cas, pour autoriser un nouvel usage ou, à l'inverse, limiter les usages permis, plusieurs textes consultés insistent également sur l'importance de la rapidité de mise en œuvre des projets d'occupation transitoire afin d'assurer leur succès. En effet, ce type d'occupation étant limité dans le temps (pour des enjeux de financement ou de programmation), les porteurs de projet sont souvent appelés à agir rapidement pour avoir le maximum d'impacts. Or, les procédures de modification demandent généralement plusieurs étapes, ce qui allonge les délais de réalisation.

1.1.1 L'encadrement des usages au Québec : les principaux règlements pouvant être utilisés

Au Québec, il existe plusieurs règlements permettant d'encadrer les usages. Trois règlements issus de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) et pouvant être utilisés pour encadrer les projets d'occupation transitoire ont été documentés dans le cadre de cette recherche (voir sections 2.1 et 2.3). Il s'agit du règlement de zonage, du règlement sur les usages conditionnels et du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Ont également été ajoutés aux réflexions, le règlement sur le contingentement des usages issu de la même loi puisque celui-ci pourrait, dans certaines situations, limiter les types d'usages permis ainsi que le règlement adopté en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec*.

Le tableau présenté à la page suivante résume, très succinctement, lesdits règlements.

Encadrement des usages : principaux règlements évoqués dans cette recherche

Nom du règlement	Description sommaire
Règlement de zonage	Défini à l'article 113 de la LAU, ce règlement découpe le territoire de la municipalité en différentes zones et précise de façon normative les usages autorisés et prohibés.
Règlement sur les usages conditionnels	Défini aux articles 145.31 à 145.35 de la LAU, ce règlement facultatif permet d'autoriser certains usages de façon discrétionnaire (évaluation au cas par cas), et ce, à certaines conditions. Après avoir été soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU), le conseil des élus peut accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage et prévoir « toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. »
Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)	Défini aux articles 145.36 à 145.40 de la LAU, ce règlement facultatif permet, à certaines conditions et de façon discrétionnaire (évaluation au cas par cas), d'autoriser un projet malgré le fait qu'il déroge à certains aspects de la réglementation d'urbanisme, dont les usages. Ce projet doit toutefois être conforme au plan d'urbanisme. Le conseil des élus doit, après consultation du CCU, accorder ou refuser la demande d'autorisation du projet. Par résolution, il peut prévoir « toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet ».
Règlement sur le contingentement des usages	Défini au paragraphe 4.1 ^o du deuxième alinéa de l'article 113 de la LAU, ce règlement normatif peut « prévoir, par zone ou groupe de zones contiguës, le nombre maximal d'endroits destinés à des usages identiques ou similaires, y compris dans un même immeuble, la distance minimale qui doit séparer de tels endroits ou la superficie maximale de plancher ou de terrain qui peut être destinée à de tels usages [...] »
Règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec	<p>À Montréal, le « conseil de la ville peut, par règlement, permettre, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> – à un équipement collectif ou institutionnel, tel un équipement culturel, un hôpital, un établissement public d'enseignement, un établissement d'enseignement de niveau collégial ou universitaire, un centre des congrès, un établissement de détention, un cimetière, un parc régional ou un jardin botanique; – à de grandes infrastructures, tel un aéroport, un port, une gare, une cour ou une gare de triage ou un établissement d'assainissement, de filtration ou d'épuration des eaux; – à un établissement résidentiel, commercial ou industriel situé dans le centre des affaires ou, s'il est situé hors du centre des affaires, dont la superficie de plancher est supérieure à 15 000 m²; – à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8); – à un immeuble patrimonial classé ou cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou dont le site envisagé est situé dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité au sens de cette loi. »

1.1.2 L'encadrement des usages au Québec : quelques réflexions entourant l'occupation transitoire

Si on exclut la question de la temporalité des usages permis (à savoir, leur durée dans le temps), le tableau précédent démontre que plusieurs règlements peuvent être utilisés pour obtenir une certaine flexibilité en matière d'encadrement, dont le règlement sur les usages conditionnels et le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Toutefois, il ne faut pas oublier que l'utilisation de ces règlements entraîne certains délais. De plus, tout changement d'usage est soumis à un processus d'approbation référendaire, bien que ce processus diffère en fonction du règlement utilisé.

La façon de définir un usage au règlement de zonage, voire de détailler les familles d'usages permis, peut également limiter la flexibilité recherchée. Bien qu'administrativement une certaine interprétation soit possible (notamment lorsque l'usage demandé n'est pas répertorié à la nomenclature des usages inscrite au règlement de zonage, mais peut être rapproché d'un usage qui s'y trouve), elle est fortement balisée par la jurisprudence. Une réflexion en amont pourrait, de ce fait, être utile afin de modifier notre façon de regrouper les usages permis (voir, entre autres, l'exemple de la France à la section 1.1.3). Certaines zones au règlement de zonage pourraient également être revues afin d'accroître le nombre d'usages permis.

Les modalités administratives liées au certificat d'occupation peuvent également limiter le nombre d'usages permis. La possibilité d'y inscrire plusieurs usages devrait, dans certains cas, être valorisée. Certains arrondissements émettent déjà des certificats d'occupation permettant plus d'un usage.

Au Québec, outre le règlement adopté en vertu de l'article 110 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec*, il n'existe pas, à proprement dit, de règlement permettant de limiter la durée d'un usage. Si la notion d'« usages temporaires » est présente dans plusieurs règlements de zonage, ces usages concernent principalement ceux qui sont, par leur nature, temporaires (un événement, un bureau de vente pour un nouveau projet immobilier, des classes préfabriquées dans l'attente d'une nouvelle école, etc.), ce qui est fort différent d'un usage dit transitoire. Au contraire, le règlement adopté en vertu de l'article 110 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec* s'adresse à tout usage, que celui-ci soit ou ne soit pas temporaire par nature :

Article 110. La ville peut adopter un règlement pour permettre, malgré les dispositions d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction, pour une période qui ne peut excéder cinq ans, dans les parties de son territoire et aux conditions qu'elle détermine, l'exercice d'un usage à l'égard d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, même si cet usage n'est pas autorisé par les règlements en vigueur ou si l'immeuble ou la partie de l'immeuble n'est pas conforme aux prescriptions des règlements en vigueur, compte tenu de l'usage qui en est fait. »

Par conséquent, dans la mesure où la Ville de Montréal souhaiterait limiter certains usages dans le temps outre les usages qui sont, par leur nature, temporaires, il faudrait procéder à des changements législatifs à la LAU ou à sa Charte.

Une autre piste de réflexion serait de pousser plus loin l'analyse de la jurisprudence pour documenter davantage les limites associées à chacun des règlements actuellement définis à la LAU. À titre d'information, mentionnons que l'Arrondissement Ville-Marie a récemment procédé à des modifications règlementaires pour, d'une part, autoriser certaines occupations événementielles par son règlement sur les usages conditionnels et, d'autre part, émettre des certificats d'occupation de courte durée pour des activités dans des locaux commerciaux vacants. Étant donné qu'un jugement a d'ores et déjà statué l'impossibilité de limiter dans le temps un usage dans le cadre d'un règlement sur les sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)¹, il pourrait être intéressant de documenter l'application de ces deux changements.

Le tableau suivant résume quelques pistes de réflexions tirées des échanges tenues en matière d'encadrement des usages. Pour plus de détail, il est possible de consulter les sections 2.1 et 2.3.

¹ Sirois c. Ville de Granby 2021 QCCS 2362

Encadrement des usages et occupation transitoire : quelques éléments de réflexion

Nom du règlement	Piste de réflexion
Règlement de zonage	<p>Au règlement de zonage, plusieurs zones comprennent plus d'un usage, ce qui offre une certaine flexibilité. Dans certains exemples étrangers présentés ci-après, des changements législatifs ou règlementaires ont notamment porté sur l'accroissement de cette flexibilité.</p> <p>Si l'usage transitoire prévu n'entre pas dans l'un des usages permis au règlement de zonage, il est possible de procéder autrement (soit par le règlement sur les usages conditionnels ou par le règlement sur PPCMOI).</p> <p>En ce qui a trait au règlement de zonage, il serait pertinent de pousser plus loin la réflexion sur les limites associées à la notion d'« usages temporaires » déjà prévue dans plusieurs règlements adoptés par les villes ou les arrondissements. Actuellement, ces « usages temporaires » semblent principalement concerner les usages qui sont, par leur nature, temporaires (un événement, un bureau de vente pour un nouveau projet immobilier, des classes préfabriquées dans l'attente d'une nouvelle école, etc.). Comparativement à certains exemples étrangers présentés ci-après, il ne semble pas être possible de limiter dans le temps des usages qui, par leur nature, ne sont pas temporaires. Dans lesdits exemples, une notion de « précarité objective » permet d'associer cette temporalité à des circonstances particulières liées, entre autres, à la transformation prochaine d'un bâtiment, ce qui est fort pertinent lorsqu'il s'agit d'urbanisme transitoire.</p> <p>Eu égard aux usages transitoires, les notions d'« usages accessoires » ou « usages complémentaires » sont juridiquement bien balisées et s'avèrent peu pertinentes. Le règlement sur les usages conditionnels apparaît plus approprié.</p>
Règlement sur les usages conditionnels	<p>Le règlement sur les usages conditionnels offre plus de flexibilité que le règlement de zonage. Toutefois, il ne faut pas oublier que le pouvoir d'accorder l'autorisation d'un usage conditionnel n'est pas absolu et que celui-ci doit être prévu au règlement. De plus, cela occasionne des délais de traitement puisque tout dossier doit être soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au conseil.</p> <p>Comparativement au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), chaque demande d'usage conditionnel n'est pas soumise à l'approbation référendaire. Seul le règlement « général » permettant d'autoriser des usages conditionnels dans une ou plusieurs zones est soumis à une telle procédure lors de son adoption ou sa modification.</p> <p>La résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage permet de fixer toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Ceci pourrait s'avérer pertinent pour les usages transitoires. Il serait opportun d'analyser si la jurisprudence fixe certaines limites aux conditions pouvant être demandées et si l'une de ces conditions pourrait concerner la temporalité de l'usage (ce qui ne semble pas être permis par le règlement sur les PPCMOI)².</p>

² Sirois c. Ville de Granby 2021 QCCS 2362

Nom du règlement	Piste de réflexion
<p>Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)</p>	<p>Tous les arrondissements ont d'ores et déjà un règlement sur les PPCMOI. Il s'agit donc d'une option facilement utilisable pour les usages liés à l'urbanisme transitoire.</p> <p>Un changement d'usage par PPCMOI est toutefois susceptible d'approbation référendaire. De plus, tout dossier doit être soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au conseil, ce qui occasionne certains délais de traitement.</p> <p>Par ailleurs, une fois autorisé par résolution, l'usage est lié au lot et au projet. Il pourrait demeurer dans le temps, ce qui soulève des enjeux en ce qui a trait à la temporalité des usages autorisés.</p> <p>La résolution par laquelle le conseil adopte le PPCMOI permet d'émettre toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. Eu égard à la jurisprudence, il faut toutefois retenir que, actuellement, les conditions pouvant être imposées dans le cadre d'un PPCMOI ne peuvent pas inclure la durée de l'usage.</p> <p>Puisqu'un PPCMOI se fait à l'échelle des arrondissements, il pourrait être opportun d'étudier la possibilité de demander un changement législatif à la Charte pour autoriser un usage transitoire lorsqu'il s'agit d'un bâtiment municipal. Ce changement pourrait également s'inspirer de la <i>Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec</i> pour y inclure une notion de temporalité.</p>
<p>Règlement sur le contingentement des usages</p>	<p>En ce qui a trait aux usages transitoires, il faudrait vérifier si les règles de contingentement en vigueur dans un secteur donné pourraient nuire à certains usages. Le cas échéant, une validation juridique est nécessaire pour vérifier si des exceptions pourraient être prévues pour exclure les usages transitoires de l'application de ce règlement.</p> <p>À l'inverse, le contingentement des usages pourrait également servir, lorsqu'il y a plusieurs locaux vacants pouvant accueillir des usages transitoires (sur une artère commerciale, par exemple) à assurer une certaine mixité et à limiter la « concurrence » entre les projets, voire avec les autres usages existants.</p>
<p>Règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec</p>	<p>Il pourrait être opportun d'étudier la possibilité de demander un changement législatif à la Charte afin que les usages transitoires autorisés en vertu de l'article 89 dans un immeuble patrimonial classé ou cité conformément à la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> ou dont le site envisagé se trouve dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité au sens de cette loi ne soit pas soumis à l'approbation référendaire.</p>
<p>Article 110 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec</p>	<p>Il pourrait être opportun d'étudier la possibilité d'intégrer un tel article à la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec afin de permettre des usages dont la durée est limitée dans le temps, voire d'accorder ce pouvoir aux arrondissements.</p>

1.1.3 L'encadrement des usages : ce que nous apprennent les exemples étrangers consultés

L'étude de certains exemples étrangers en matière d'encadrement des usages a également permis, lors des échanges tenus avec la Ville, d'émettre quelques observations et pistes de réflexion entourant les usages transitoires. Ces exemples sont présentés à la section 2.4. Pour résumer :

- la notion d'usage (soit la recherche d'une certaine flexibilité pour les usages temporaires ou transitoires) est le plus souvent séparée des modalités relatives à la temporalité de cet usage (laquelle est plutôt liée aux modalités d'occupation et de bail);
 - dans nos exemples, seule l'Angleterre, en vertu d'une disposition législative nationale, fait le lien entre l'autorisation de certains usages par les villes et une temporalité prédéfinie (moins de 2 ans);
 - si la France et la région de Bruxelles-Capitale (Belgique) lient quelquefois les usages à une certaine temporalité, cela se fait dans des situations bien précises où un bâtiment/terrain est en cours de transformation ou en quête d'une utilisation plus pérenne; la France évoque alors l'existence d'une « nécessité caractérisée » (à savoir, une situation d'exception) qui justifie à la fois le côté temporaire de l'usage et des nouvelles constructions pouvant être implantées (dans ces deux cas, la durée fixée peut être de plusieurs années);
- l'incertitude de certains usages temporaires ou transitoires et la flexibilité souhaitée ont donné lieu à plusieurs réponses et, parmi celles-ci, trois apparaissent des pistes de réflexion intéressantes :
 - en Angleterre, la notion d'usages flexibles a été instaurée pour permettre des changements d'usage sans demander d'autorisation pour une période de moins de 2 ans dans la mesure où les usages mis en place font partie de la liste prédéfinie dans la loi – le cas échéant, seule une obligation d'informer la Ville est demandée;
 - en France, le gouvernement a procédé à l'échelle nationale à une harmonisation et à une simplification des catégories d'usages pour permettre le changement d'usage à l'intérieur d'une même catégorie sans passer par une autorisation lorsqu'on respecte certaines modalités;
 - toujours en France, le gouvernement a permis aux villes d'identifier, à l'intérieur de leur plan d'urbanisme, certaines zones sans dispositions normatives (donc sans normes d'usages) soumises uniquement à des critères (un peu comme des critères de PIIA ou de PPCMOI) - ce troisième exemple apparaît plus que pertinent lorsqu'on pense aux grands bâtiments institutionnels vacants ou en voie de transformation à Montréal et dans l'ensemble du Québec.

1.2. Le besoin de flexibilité dans les certificats d'occupation et les baux

1.2.1 Les principaux enjeux entourant l'obtention d'un certificat d'occupation pour les usages transitoires et pistes de réflexion

Au Québec, afin d'occuper un bâtiment ou un local à des fins commerciales ou professionnelles, il est généralement obligatoire de se procurer un certificat d'occupation. À Montréal, le certificat d'occupation est émis par le bureau des permis de l'arrondissement concerné. Pour ce faire, le fonctionnaire qui émet le certificat doit s'assurer de trois éléments : l'usage doit être conforme au règlement de zonage ou à tout autre règlement pertinent (principalement, les règlements sur les usages conditionnels et sur les PPCMOI); le bâtiment ou le local recevant l'usage doit être conforme au règlement de construction (Code du bâtiment, etc.) notamment pour des questions de sécurité incendie; et le demandeur du certificat d'occupation doit être légitime.

Enjeux relatifs aux usages

Lorsqu'il s'agit d'émettre un certificat d'occupation pour un usage transitoire, il se peut que l'usage ou les usages souhaités ne correspondent pas au règlement de zonage. Une modification réglementaire ou le passage par des règlements discrétionnaires demandant une évaluation au cas par cas (principalement, les règlements sur les usages conditionnels et sur les PPCMOI) seront donc nécessaires, ce qui pourrait allonger les délais d'autorisation.

Puisqu'un projet d'occupation transitoire peut, dans le temps qui lui est imparti, expérimenter différents usages, il serait également opportun que l'usage ou les usages inscrits au certificat d'occupation soient assez flexibles, par leur nombre ou leur définition, pour permettre certains changements. À défaut, tout changement d'usage ou d'occupant entraînerait l'obligation de procéder à une nouvelle demande, ce qui occasionnerait de nouveaux délais et de nouveaux frais. Tous les usages inscrits au certificat doivent néanmoins être conformes à la réglementation en vigueur.

Un autre enjeu réside dans le nom de la personne ou de l'organisme associé au certificat et dans les caractéristiques qui y sont définies eu égard au local occupé. En effet, un certificat demeure valide tant que le même « exploitant » reste en place et tant que les activités pour lesquelles il a été délivré sont exercées aux mêmes conditions, dans le même local. Or, lorsqu'une occupation transitoire est gérée par un organisme intermédiaire ou un regroupement d'« exploitants », plusieurs locaux peuvent être occupés par différents « exploitants » et la superficie occupée par un « exploitant » pourrait être variée dans le temps. Par conséquent, une réflexion est nécessaire non seulement en ce qui a trait aux usages à inscrire au certificat, mais également au choix d'émettre un ou des certificats distincts ainsi qu'aux modalités à inscrire relativement aux caractéristiques du local occupé. Si certaines solutions peuvent être apportées par de simples changements administratifs (entre autres, en ce qui a trait aux usages à inscrire),

d'autres nécessiteront des changements de nature règlementaire (notamment, en ce qui concerne les caractéristiques du local occupé). À défaut d'une telle réflexion, un ou des nouveaux certificats devront être émis, occasionnant encore une fois de nouveaux délais et de nouveaux frais.

Enjeux relatifs au règlement de construction

Le fonctionnaire qui émet le certificat doit s'assurer que le bâtiment ou le local recevant l'usage doit être conforme au règlement de construction (Code du bâtiment, etc.), notamment pour des questions de sécurité incendie.

Il est généralement plus facile d'obtenir un certificat d'occupation lorsque l'usage transitoire choisi demeure le même que celui exercé précédemment dans le même local. Lorsqu'il y a un changement d'usage, le nouvel usage visé entraînera une réflexion eu égard à la conformité du local relativement aux normes inscrites au règlement de construction. Bien entendu, le nouvel usage visé doit nécessairement être conforme à la réglementation en vigueur.

À Montréal, si une remise aux normes est nécessaire, le certificat peut toutefois être émis une fois que le permis de transformation est approuvé. En vertu de l'article 39 du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)*, les travaux ayant pour objet de rendre conforme un bâtiment doivent commencer dans les 12 ou 18 mois suivant l'octroi du permis de transformation et doivent être achevés dans les 18 ou 36 mois suivants (délai défini en fonction de la dimension du bâtiment). L'article 40 du même

règlement indique que ce permis est renouvelable une seule fois pour un autre 18 ou 36 mois.

Or, bien que souhaitable, cette remise aux normes peut entraîner des dépenses qui pourraient ne pas être justifiables étant donné le caractère transitoire de l'usage. Dans le cadre d'un événement très limité dans le temps (un festival, par exemple), le Service de sécurité incendie de Montréal prévoit des solutions de rechange lorsque les travaux exigés en lien avec les différents règlements en matière de sécurité incendie ne peuvent être raisonnablement appliqués. Le requérant doit alors démontrer que la solution de rechange proposée n'est pas basée sur des fondements strictement économiques. Il doit également respecter le niveau de performance défini par les objectifs et les énoncés fonctionnels attribués aux solutions acceptables. Malheureusement, cette réflexion n'existe actuellement pas pour les usages ayant un caractère transitoire et pouvant durer plusieurs mois. Tel que mentionné précédemment, cet aspect n'a pu être traité dans le temps imparti pour cette recherche. Il s'agit toutefois d'une piste de solution à regarder afin d'évaluer la possibilité d'émettre certains critères administratifs pouvant faciliter l'identification de solutions plus adaptées pour garantir la sécurité des usagers et du public lorsqu'il s'agit d'une occupation transitoire.

1.2.2 Les principaux enjeux entourant les baux ou tout autre type d'entente

Pour obtenir leur certificat d'occupation, les demandeurs doivent généralement déposer, pour prouver leur légitimité, une copie de leur bail de location (s'il s'agit d'un bâtiment privé) ou tout autre type d'entente (s'il s'agit d'un bâtiment public). En ce qui a trait aux baux commerciaux ou professionnels, incluant la prestation de services, le Code civil du Québec permet déjà une grande flexibilité en ce qui a trait à leur durée. Il en va de même pour les ententes signées avec une administration ou un organisme public. La situation est fort différente en Europe et a donné lieu à plusieurs outils (convention d'occupation précaire, bail dérogatoire, autorisation d'occupation temporaire, etc.) permettant d'apporter la flexibilité nécessaire à l'occupation transitoire de certains bâtiments. Dans tous les cas, cette flexibilité se traduit par des obligations et des droits. Bien que ces outils ne soient expressément nécessaires dans le contexte québécois, ils peuvent toutefois servir de pistes de réflexion en ce qui a trait à certaines formalités à inscrire au sein des baux ou des ententes visant l'occupation transitoire de certains bâtiments.

À titre d'exemple :

- en France, la convention d'occupation précaire, qui permet de faire diminuer la durée des baux, lie cette temporalité (précarité) de l'occupation au versement d'une contribution financière qui doit obligatoirement être inférieure au loyer qui serait normalement attendu.
- Par ailleurs, si la plupart des nouveaux outils élaborés peuvent être utilisés par tous les types d'acteurs, certains outils s'adressent tout particulièrement aux organismes intermédiaires qui cherchent à promouvoir les usages temporaires ou transitoires. La convention d'autorisation développée à Leipzig (Allemagne) offre, à ce titre, un exemple intéressant de « bail » permettant l'utilisation de terrains privés vacants comme espaces verts et de bâtiments privés résidentiels à des fins non résidentielles pour une durée maximale de 10 ans. Cette convention apparaît particulièrement intéressante puisqu'elle permet, à l'intérieur des bâtiments, une certaine flexibilité des usages tout en précisant les droits et les responsabilités des différentes parties prenantes. De plus, puisque ce type de convention est supporté par la Ville, elle donne lieu à un crédit de taxes devant être utilisé à des fins d'entretien. Cet exemple pourrait servir d'inspiration pour promouvoir les usages temporaires ou transitoires par un crédit de taxes à travers un programme de revitalisation, entre autres, pour les artères commerciales et les grands bâtiments inoccupés.

Si l'occupation temporaire ou transitoire des bâtiments ou des terrains publics peut généralement se faire en ayant recours à différents types de « bail » pouvant être négociés au cas par cas, le programme pla Buits à Barcelone (Espagne) démontre, quant à lui, que cela peut également passer, par la mise en place d'un processus d'appel à projets dont les modalités sont connues d'avance.

1.3. Le besoin d'encadrer la vacance et l'entretien des bâtiments inoccupés

Pour la plupart des acteurs de l'urbanisme transitoire, la vacance des bâtiments et tout ce qui en découle, dont leur manque d'entretien et la perte de dynamisme de certains secteurs urbains, comptent parmi les principaux enjeux associés à ce type de pratique. Avec le temps, les bâtiments vacants peuvent, entre autres, être affectés dans leur structure, ce qui les fragilise et peut poser problème en matière de sécurité publique et de sécurité incendie. Ceci touche particulièrement les grands édifices publics laissés vacants. Même vides de tout usage, ceux-ci nécessitent des frais d'entretien et de personnel pour assurer leur sécurité (*Ville de Montréal, 2017b*). Leur inoccupation pose également problème étant donné la forte valeur symbolique qui leur est quelquefois attachée. Pour Montréal, il s'agit d'enjeux importants puisque la Ville est propriétaire d'un nombre considérable de bâtiments et de sites vacants ou sous-utilisés (*Ville de Montréal, 2017b*). Toutefois, cela ne touche pas uniquement les édifices publics. Nombreux sont

les bâtiments privés laissés vacants. Leur nombre ou leur localisation soulèvent, là encore, certains enjeux. Mentionnons, à titre d'exemple, les réflexions en cours entourant le dynamisme des artères commerciales. En matière d'entretien des bâtiments, la Ville de Montréal reconnaît également certaines difficultés dans l'application de sa réglementation ainsi que le manque d'outils adéquats pour empêcher la négligence entourant, entre autres, les bâtiments patrimoniaux (*Ville de Montréal, 2017b*). À ce titre, des changements législatifs récents ont été apportés (projet de loi 69 sanctionné en avril 2021) et pourraient se traduire par des approches règlementaires mieux adaptés.

Dans le cadre de cette recherche partenariale, il a été convenu d'étudier quelques pistes de réflexion pouvant favoriser à la fois la diminution de la vacance et un meilleur entretien des bâtiments privés par des outils règlementaires ou fiscaux, pouvant être incitatifs ou dissuasifs, afin de contraindre ou d'encourager les propriétaires à poursuivre leurs efforts de mise en valeur de leurs propriétés.

1.3.1 L'encadrement de la vacance et de l'entretien : ce que nous apprennent les exemples étrangers consultés

L'encadrement de la vacance peut donner lieu à la mise en place d'un registre des bâtiments vacants associé à des obligations d'entretien, voire à des pénalités monétaires. Des mesures financières incitatives peuvent également favoriser l'occupation des bâtiments. Des exemples internationaux présentés à la section 2.4, il est possible de retenir quelques enseignements.

Registre des bâtiments vacants et pénalités à la vacance

Des exemples étrangers présentés, on retient les éléments suivants :

- la définition des modalités associées à ce qui doit être considéré comme un bâtiment vacant s'avère importante et varie en fonction du contexte et des objectifs considérés (allant, à titre d'exemple, d'un bâtiment vacant pour plus de 30 jours situé uniquement sur une artère commerciale comme à San Francisco et en Californie à tout bâtiment vacant pour plus de 90 jours comme à Arlington au Massachusetts);
- la création d'un registre peut ne pas concerner tous les bâtiments et servir uniquement à identifier ceux pouvant accueillir des usages temporaires ou transitoires – le cas échéant, un OBNL peut être créé et fournir différentes ressources pour favoriser ce type d'usages (Bruxelles, Belgique);
- la date à partir de laquelle s'appliquera une pénalité à la vacance peut être postérieure à la date d'inscription obligatoire au registre des bâtiments vacants (par exemple, déclaration de la vacance après 30 jours et paiement après 270 jours à San Francisco, Californie);
- l'inscription au registre engage souvent le propriétaire à mettre en place différentes mesures pour faciliter l'occupation du bâtiment (entretien du bâtiment, démonstration qu'on recherche activement un occupant, installation d'une affiche d'information en vitrine du local vacant, etc.);
- l'instauration d'une pénalité à la vacance passe quelquefois par des frais d'inscription au registre (Arlington, Massachusetts; San Francisco, Californie) et/ou par l'instauration d'une taxe à la vacance qui peut, entre autres, varier en fonction des usages considérés (Washington, DC).

1.3.2 L'encadrement de la vacance et de l'entretien : quelques pistes de réflexion pour Montréal

Mesures visant l'entretien des bâtiments vacants

Actuellement, à Montréal, trois principaux règlements permettent d'encadrer l'entretien des bâtiments : le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096)*, le *Règlement sur l'entretien des bâtiments (07-034)* et le *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)*. Seuls les deux derniers s'appliquent à la plupart des types de construction.

Dans le *Règlement sur l'entretien des bâtiments (07-034)*, il est notamment écrit que :

Article 13.

Il est interdit de détériorer ou laisser se détériorer un bâtiment par manque d'entretien, usage abusif ou manœuvre de dégradation.

Article 16.

Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit le fermer de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures, telles que portes, fenêtres, accès au toit, trappes, cheminées.

Deux articles du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)* visent également à encadrer l'entretien et la sécurité des bâtiments vacants :

Article 64.

Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit le fermer de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures, telles que portes, fenêtres, accès au toit, trappes et cheminées. Lorsqu'un bâtiment vacant n'est pas fermé conformément au premier alinéa, l'autorité compétente peut procéder elle-même à sa fermeture.

Article 66.

Le coût des travaux effectués par l'autorité compétente en vertu des articles 61, 63 et 64 peut être recouvré du propriétaire et constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ils ont été exécutés, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ces frais sont également garantis par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Par ailleurs, des règlements adoptés par les arrondissements peuvent également comprendre certaines mesures. À titre d'exemple, le *Règlement sur la propriété de l'Arrondissement Outremont (A0-78)* indique :

Article 3.

Le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble doit entretenir le terrain privé sur lequel est situé son immeuble, l'établissement ou le logement qu'il occupe, selon le cas, de façon à :

1. ce que celui-ci soit en tout temps libre de toute matière malpropre ou nuisible qui s'y trouve;

[...]

En ce qui a trait à l'entretien des bâtiments, mentionnons que des changements récents ont toutefois été apportés à la LAU (projet de loi 69, sanctionné le 1^{er} avril 2021). En fonction de ces changements :

Article 145.41.

Toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments, lequel doit contenir des normes visant à :

1. empêcher le dépérissement des bâtiments;
2. protéger les bâtiments contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure.

Le règlement peut :

1. établir toute norme et prescrire toute mesure, relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;
2. déterminer tout bâtiment, autre qu'un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1^o de l'article 148.0.1, qui n'est pas assujéti au règlement;
3. définir des catégories de bâtiments et prévoir des règles différentes selon les catégories, les parties de territoire ou les combinaisons formées d'une telle catégorie et d'une telle partie.

La municipalité peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Elle doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Elle peut accorder tout délai additionnel.

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5^o de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

De plus, en vertu de l'article 145.41.6, des pénalités financières peuvent être prévues. Un bâtiment laissé vacant et en manque d'entretien peut également être acquis de gré à gré ou par expropriation en suivant les modalités énoncées à l'article 145.41.5.

Des modifications à la réglementation en vigueur à Montréal sont, par conséquent, à prévoir. Celles-ci pourraient être l'occasion de réfléchir de façon plus ciblée à l'entretien minimal des bâtiments laissés vacants. Le cas échéant, plusieurs exemples internationaux présentés à la section 2.4 pourraient servir de sources d'inspiration.

Création d'un registre des bâtiments vacants

À Montréal, il n'existe pas de registre officiel des bâtiments vacants s'appuyant sur un règlement et des modalités d'application spécifiques. Un tel registre a, entre autres, été demandé durant la consultation publique sur les artères commerciales en 2020 (Table de concertation des SDC de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, 2020). Le manque de données sur les bâtiments vacants a également été souligné dans le rapport d'évènement – Montréal transitoire : Réflexion collective sur les usages temporaires dans les bâtiments vacants (Ville de Montréal, 2017a) et dans le Plan d'action en patrimoine (Ville de Montréal, 2017b)³.

Bien qu'il n'existe pas de registre officiel, 9 des 19 arrondissements semblent avoir une liste non exhaustive des bâtiments et terrains vacants sur leurs territoires pour encourager leur réhabilitation⁴.

Un registre foncier existe cependant à l'échelle de la Ville pour y inscrire les immeubles touchés par un avis de détérioration (anciens articles 50.2 et suivants de l'annexe C de la Charte, maintenant articles 145.41.1 et suivants de la LAU). La Ville doit, en effet, publier et tenir à jour, sur son site Internet, une liste des immeubles situés sur son territoire pour lesquels un avis de détérioration est inscrit au registre foncier. Là encore, puisque ce registre est en lien avec le règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments évoqué à la page précédente, des modifications sont à prévoir.

Or, bien qu'il s'agisse de deux types de registre pouvant poursuivre des objectifs distincts (le registre des espaces vacants ayant pour objectif de favoriser leur occupation tandis que le registre foncier agit plutôt comme une « pénalité » au manque d'entretien), il serait opportun de réfléchir simultanément au « futur » règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments et à la complémentarité de ces deux registres. Une telle réflexion pourrait également s'insérer dans le cadre de la récente obligation faite aux MRC et aux agglomérations de réaliser un inventaire des immeubles construits avant 1940 et qui présentent une valeur patrimoniale⁵.

³ À titre d'information, en 2021, un inventaire des espaces vacants a été réalisé par une équipe de chercheurs pour une portion de l'arrondissement Ville-Marie (Diaz *et al.*, 2021).

⁴ Ville de Montréal (n.d.) Liste des bâtiments vacants [en ligne] <https://montreal.ca/demarches/obtenir-la-liste-des-batiments-vacants-dans-un-arrondissement?arrondissement=Le%20Plateau-Mont-Royal>

⁵ *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (2021, c. 10; projet de loi no 69) adoptée le 25 mars 2021.

Le cas échéant, quelques questions pourraient guider les réflexions :

- Quelle définition et quels paramètres doit-on donner à la vacance ?
- Est-ce que le registre des bâtiments vacants devrait se limiter à certains types d'immeubles (commerce, industrie, etc.) ? Par exemple, pour limiter le travail et cibler certaines priorités, un tel registre pourrait se limiter aux artères commerciales (comme à San Francisco, Californie) ou à de grands bâtiments inoccupés définis en fonction de leur surface en mètre carré;
- Étant donné les champs de compétences des arrondissements et de la Ville, quelle devrait être la répartition des responsabilités étant donné les ressources nécessaires à la constitution de ce registre des bâtiments vacants et à son suivi ? Est-ce qu'un OBNL pourrait être constitué à cet effet (comme à Bruxelles, Belgique) ou un nouveau mandat donné à des organismes existants (par exemple, une SDC pour les artères commerciales) ?
- Est-ce que ce répertoire pourrait (comme à Arlington, Massachusetts) reposer sur une obligation de déclaration du propriétaire au lieu de reposer uniquement sur les fonctionnaires de la Ville ou d'un arrondissement ?

Pénalité monétaire à la vacance

Deux types de pénalité monétaire ont été identifiés dans les exemples internationaux consultés, à savoir les frais liés à l'inscription au registre des bâtiments vacants et l'imposition d'une taxe à la vacance.

Dans le cadre de cette recherche, nous n'avons malheureusement pas eu le temps d'évaluer, en vertu de quel pouvoir ou compétence, il serait possible d'exiger des frais liés à l'inscription à un registre des bâtiments vacants. Un certificat d'inoccupation pourrait-il être instauré ? Serait-il possible d'utiliser une certaine forme de tarification, voire d'utiliser le pouvoir de redevance accordé en 2017 à toute municipalité locale pour contribuer au financement d'un régime de réglementation relevant d'une de ses compétences ? La piste reste encore à explorer.

Toutefois, ce qui a trait à l'instauration d'une taxe à la vacance, cette recherche a permis d'identifier une piste de réflexion possible et probable. Pouvant difficilement être associée à la taxe foncière, cette taxe à la vacance pourrait être étudiée en fonction du pouvoir général de taxation accordé à la Ville de Montréal (ancien article 151.8 de la Charte de la Ville de Montréal – projet de loi 22 sanctionné le 20 juin 2008) et généralisé à l'ensemble des municipalités locales par la suite (projet de loi 122 sanctionné le 16 juin 2017).

La taxe pouvant être imposée par la municipalité en vertu de ce pouvoir général de taxation doit être un régime de taxation directe. Le *Règlement concernant la taxe foncière sur les parcs de stationnement de la Ville de Montréal* en est un exemple d'application. Appliquée depuis 2010, cette taxe vise spécifiquement les parcs de stationnement et a été instituée pour, entre autres, avoir des effets positifs sur la densification des milieux urbains en incitant à une réduction de l'espace consacré aux stationnements. En 2015, une taxe à la vacance semble, par ailleurs, avoir été étudiée par l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal⁶. Malgré l'annonce, cette réflexion n'a pas abouti. Il pourrait être intéressant de retrouver les traces de cette réflexion afin d'évaluer ce qui a empêché sa mise en place. Peut-être s'agissait-il de la répartition des compétences entre la Ville et ses arrondissements ou des difficultés d'application liées, entre autres, à la définition de la vacance.

⁶Normandin, P.-A. (2015, 17 juillet) Le Plateau s'attaque aux locaux vacants. *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/montreal/201507/16/01-4886142-le-plateau-sattaque-aux-locaux-vacants.php>

1.4. La mise en place de mesures incitatives pour favoriser l'occupation temporaire ou transitoire

Programme d'aide et crédits de taxe

L'assistance financière pouvant être accordée par les villes et les municipalités est fortement balisée par différentes lois. Toute municipalité locale peut néanmoins adopter un programme de revitalisation pour offrir des incitations fiscales à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments et à l'aménagement de terrains. Un programme de revitalisation peut généralement être mis en place : dans tout secteur délimité à l'intérieur de toute zone définie dans le règlement de zonage pour lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée à moins de 25 % de terrains non bâtis ainsi que dans tout secteur compris dans un programme particulier d'urbanisme (PPU) désigné comme « centre-ville » ou comme « secteur central ». Les Villes de Montréal et de Québec ont néanmoins des pouvoirs élargis qui leur permettent d'adopter des programmes « d'intervention ou de revitalisation » pour l'ensemble de leur territoire ou d'une partie de celui-ci.

Plus particulièrement, la Ville de Montréal peut, en fonction de l'annexe C de sa Charte :

Article 82.

La ville peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation ou d'intervention prévoyant notamment qu'elle accorde une subvention en vue de favoriser la construction, la reconstruction, la rénovation, la transformation, la restauration, l'agrandissement, la relocalisation, le déblaiement, l'aménagement, le réaménagement ou la démolition de tout immeuble ou la modification au raccordement du service électrique et à ses accessoires.

Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.

Article 83.

Dans le cadre d'un programme d'intervention ou de revitalisation, la ville peut, par règlement, aux conditions et dans les secteurs de son territoire qu'elle détermine, accorder une subvention ayant pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de la réévaluation des immeubles après la fin des travaux. [...]

Article 84.

Dans le cadre d'un programme de revitalisation, la ville peut, par règlement, aux conditions et dans les secteurs de son territoire qu'elle détermine, accorder un crédit de taxes foncières en considération de travaux admissibles effectués sur des immeubles.

Le crédit de taxes accordé ne peut excéder le coût réel des travaux. Il peut être réparti sur plus d'un exercice financier.

Article 86.

La ville peut, aux fins mentionnées dans les articles 82 à 85 de la présente annexe, établir des catégories d'immeubles et de travaux. Elle peut de plus, aux fins mentionnées dans l'article 84, déterminer des catégories de taxes foncières.

La ville peut combiner les catégories prévues par le premier alinéa. Elle peut établir des conditions différentes selon les catégories et combinaisons de catégories et décréter qu'une subvention ou un crédit n'est accordé qu'à l'égard de l'une ou plusieurs d'entre elles.

La ville peut se prévaloir des premier et deuxième alinéas d'une façon différente selon les secteurs de la ville qu'elle détermine.

Article 87.

Aux fins des articles 82 à 85 de la présente annexe et de l'article 148.0.25 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), la ville peut, dans chaque cas, établir diverses catégories de bénéficiaires et fixer des taux de subvention différents selon ces catégories. [...]

En vertu de ces différents articles, il serait possible d'étudier la possibilité d'utiliser le programme de revitalisation pour financer certains travaux d'aménagement dans les immeubles privés recevant des usages temporaires ou transitoires. Cela pourrait devenir un incitatif pour agir contre la vacance, voire pour négocier des montants de location moins élevés. En effet, rappelons qu'en France, la notion d'occupation temporaire ou précaire est souvent liée au versement d'une contribution financière qui doit obligatoirement être inférieure au loyer qui serait normalement attendu. La convention d'autorisation développée à Leipzig (Allemagne) pour permettre l'utilisation de terrains privés vacants comme espaces verts et de bâtiments privés résidentiels à des fins non résidentielles offre d'ailleurs une piste de réflexion intéressante pour promouvoir des occupations transitoires par un crédit de taxes à travers un programme de revitalisation. Dans cet exemple, le crédit porte sur l'aménagement et l'entretien des espaces.

À Montréal, le programme PRAM-Commerce lancé à l'automne 2015 pour une période de 4 ans (2016 et 2020) constitue, d'ores et déjà, un exemple de programme de subventions visant, entre autres, la modernisation des locaux commerciaux. Il s'applique uniquement sur les rues commerciales où sont implantés des Sociétés de développement commercial (SDC) ou un regroupement de gens d'affaires constitué en OBNL. Fait intéressant, la subvention peut être obtenue par le propriétaire ou le locataire en compensation du coût des travaux admissibles. Le programme PRAM – Artères en chantier en est un autre exemple.

Pour les projets d'urbanisme transitoire, des représentations auprès du gouvernement pourraient également avoir lieu pour obtenir des pouvoirs plus spécifiques, comme cela a notamment été le cas pour le pouvoir d'aide temporaire accordé aux municipalités locales pour contribuer à la relance économique à la suite de la Covid-19 (article 129 du projet de loi 69 sanctionné le 25 mars 2021).

Organisme visant à soutenir les projets d'occupation transitoire

Il pourrait également être intéressant d'étudier la possibilité d'offrir un soutien administratif et technique aux propriétaires et aux occupants potentiels voulant mettre un place un projet d'occupation transitoire par l'intermédiaire d'un OBNL créé spécifiquement à cet effet comme à Bruxelles (Belgique) ainsi qu'à Leipzig et à Berlin-Neukölln (Allemagne).

Pour ce faire, la possibilité d'évoquer certains articles de la Loi sur les compétences municipales, dont les articles 11 et 90 (soutien technique), 91.1 (coopérative de solidarité), 92 (artiste professionnel) et 93 (activité de promotion industrielle, commerciale, touristique, culturelle et de loisirs) pourrait être étudiée.

Sur les artères commerciales, ce soutien administratif et technique pourrait également passer par les SDC puisque celles-ci peuvent avoir pour mandat d'offrir des services communs à l'intention de leurs membres (articles 458.1 et suivantes de la *Loi sur les cités et villes*, articles 79.1 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec).

Variation du taux de taxe foncière pour les occupations transitoires

Au Québec, les différentes modalités relatives à la taxe foncière sont définies à la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM). Cette loi permet, entre autres, aux municipalités locales de fixer plusieurs taux de la taxe en fonction de catégories prédéfinies (immeubles non résidentiels; immeubles industriels; immeubles de six logements ou plus; terrains vagues desservis; immeubles forestiers; immeubles agricoles; catégorie résiduelle - à savoir le taux de base). Des règles de calcul s'appliquent lorsqu'une sous-catégorie non résidentielle est en situation de mixité. En 2017, la *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs* (projet de loi no 122) a introduit la possibilité de définir jusqu'à quatre sous-catégories d'immeubles non résidentiels et à fixer des taux de taxes non résidentiels ou industriels distincts par tranches de valeurs foncières. Les critères de définition d'une sous-catégorie doivent reposer sur une caractéristique des immeubles, à l'exclusion de leur localisation.

Pour les usages transitoires non résidentiels, il pourrait être intéressant d'étudier la possibilité de considérer la transformation prochaine d'un immeuble comme une caractéristique valable et, le cas échéant, d'utiliser cette caractéristique pour définir une sous-catégorie de taxation. En France, bien qu'il ne s'agisse pas de fixer un taux de taxation distinct, cette transformation prochaine d'un immeuble, considérée comme une « nécessité caractérisée », est utilisée pour justifier plus de latitude eu égard à la temporalité des

baux. Afin de ne pas perdre l'une des quatre catégories déjà permises, il pourrait également être possible d'envisager des représentations auprès du gouvernement pour modifier la *Loi sur la fiscalité municipale* pour y introduire une catégorie d'immeubles spécifiques aux usages transitoires.

Exemption de taxe pour certains organismes à but non lucratif (OBNL) et mesures d'aide financière aux OBNL locataires

Actuellement, seule la Commission municipale du Québec peut exempter certains organismes à but non lucratif (OBNL) du paiement de la taxe foncière. Lorsqu'un organisme bénéficie d'une exemption, la Commission doit, après 9 ans, réviser l'exemption. Pour obtenir cette exemption, il faut que l'OBNL reçoive un compte de taxes émis en son nom par la municipalité (seul l'OBNL dont le nom apparaît sur le rôle d'évaluation de la municipalité peut faire la demande d'exemption). La demande peut être faite pour tout l'immeuble ou une partie de l'immeuble (bureau, local, étage, etc.). Si plus d'un OBNL utilisent l'immeuble, l'organisme dont le nom apparaît au rôle d'évaluation de la municipalité doit déposer une demande d'exemption combinée.

Pour obtenir l'exemption, les activités exercées doivent être admissibles. Mentionnons, à titre d'exemple, les activités suivantes :

- dans le domaine des loisirs (art, histoire, science, sport, etc.) : celles de nature informative ou pédagogique exercées dans un but d'améliorer les connaissances ou habiletés, pratiquées à

titre de loisir et accessibles au public sans conditions préférentielles;

- dans le domaine des activités sociales et humanitaires : celles visant à promouvoir ou défendre les intérêts ou les droits de personnes qui forment un groupe en raison de certaines caractéristiques, à lutter contre une forme de discrimination illégale, à assister des personnes opprimées, socialement défavorisées, économiquement défavorisées ou autrement en difficulté et à empêcher que des personnes ne soient en difficulté.

Les activités suivantes ne sont toutefois pas admissibles : l'hébergement qui n'est pas transitoire; l'entreposage (autre qu'à des fins muséales), l'activité dont le prix demandé pour y participer est supérieur au prix de revient et l'activité dont le but est de permettre aux membres de faire des profits.

Par ailleurs, la Ville de Montréal a choisi « d'aider financièrement certains OBNL locataires – occupants non propriétaires – dans des immeubles non résidentiels imposables œuvrant dans des domaines en lien avec ses politiques et ses interventions : l'art et la culture; le développement social et communautaire; ou, le sport et les loisirs. Elle facilite ainsi l'accomplissement de leur mission auprès de ses citoyens ».⁷

En ce qui a trait aux projets d'urbanisme transitoire, il pourrait être intéressant d'étudier la possibilité de faire des représentations auprès du gouvernement pour inscrire, à la liste des exemptions admissibles à la Commission municipale du Québec, de nouvelles activités en évoquant leur caractère « exploratoire ». Le cas échéant, cette exemption pourrait être d'une durée limitée.

Dans le cas d'une occupation transitoire pilotée par un organisme intermédiaire qui accorde certains espaces à d'autres organismes, il pourrait également être opportun d'évaluer comment une exemption générale pourrait être accordée malgré le fait que certains usages et organismes puissent changer dans le temps. À défaut qu'une telle exemption soit possible, il pourrait être opportun d'évaluer comment l'aide financière accordée par la Ville pourrait être modulée.

Tel que mentionné en début de rapport, le temps imparti pour cette recherche ne nous a malheureusement pas permis de traiter des modalités entourant le prélèvement de la taxe foncière auprès des organismes, souvent sans but lucratif, qui occupent certains bâtiments publics. Le cas échéant, des modalités entourant l'occupation transitoire pourraient également être prévues.

⁷ Ville de Montréal : Lignes directrices, Mesure d'aide financière aux OBNL locataires, Exercice financier 2022. https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/27850_lignes_directrices_aide_financiere_obnl_locataires_2022_fr_final.pdf

Tableau résumé de certaines mesures (registre et taxation) pouvant favoriser l'occupation temporaire ou transitoire

Type de mesure	Piste de réflexion
Création d'un registre des bâtiments vacants	<p>Réfléchir simultanément à la création d'un registre des bâtiments vacants et aux modifications à apporter au <i>Règlement sur l'entretien des bâtiments</i> (LAU : <i>Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments</i>)</p> <p>Réfléchir à la possibilité d'indiquer la vacance à l'inventaire devant être réalisé relativement aux immeubles construits avant 1940 et qui présentent une valeur patrimoniale.</p> <p>Réfléchir à la possibilité d'utiliser le <i>Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments</i> pour encourager l'occupation temporaire ou transitoire.</p> <p>Réfléchir aux modalités légales qui permettraient d'imposer une certaine forme de paiement lors de l'inscription au registre.</p>
Taxation de la vacance	<p>Réfléchir à la possibilité d'instaurer une taxe à la vacance (à l'inoccupation) de certains bâtiments en utilisant le pouvoir général de taxation.</p>
Programme incitatif visant l'occupation temporaire ou transitoire	<p>Réfléchir à la possibilité d'utiliser le programme de revitalisation pour financer certains travaux d'aménagement dans les immeubles privés vacants et ainsi encourager les propriétaires à recevoir des usages temporaires ou transitoires.</p>
Soutien administratif et technique	<p>Réfléchir à la possibilité d'évoquer certains articles de la <i>Loi sur les compétences municipales</i> pour mettre en place un OBNL visant à soutenir administrativement et techniquement les propriétaires et/ou les occupants potentiels voulant mettre un place un projet d'occupation temporaire ou transitoire.</p> <p>Réfléchir, pour les artères commerciales, à la possibilité de passer par les SDC pour offrir ce soutien administratif et technique.</p>
Taxe foncière	<p>Réfléchir, pour les usages transitoires non résidentiels, à la possibilité de considérer la transformation prochaine d'un immeuble comme une caractéristique valable pour définir une sous-catégorie de taxation.</p> <p>Réfléchir à la possibilité de modifier la <i>Loi sur la fiscalité municipale</i> pour introduire une catégorie d'immeubles spécifiques aux usages transitoires.</p> <p>Réfléchir à de nouveaux critères permettant à la Commission municipale du Québec d'exempter certains OBNL au paiement de la taxe foncière.</p> <p>Réfléchir, dans le cas d'une occupation transitoire pilotée par un organisme intermédiaire, à une exemption générale qui pourrait être accordée malgré le fait que certains usages puissent changer dans le temps.</p> <p>Réfléchir à la prise en compte des usages temporaires ou transitoires dans les modalités entourant les mesures d'aide financière accordées par la Ville de Montréal à certains OBNL locataires.</p>

1.5. L'urbanisme transitoire et les documents de planification

Bien que cette recherche ait principalement portée sur l'encadrement réglementaire des projets d'urbanisme transitoire, certains exemples consultés soulèvent quelques pistes de réflexion pouvant être réinvesties à l'échelle de la planification. En effet, un projet d'urbanisme transitoire est rarement vu comme un élément autonome détaché de son contexte. Il est généralement associé à des objectifs qui dépassent l'usage encadré comme, par exemple : l'animation d'un secteur donné, la requalification d'un segment de ville, la recherche de nouvelles solutions pour freiner un processus de dévitalisation, la protection d'un bâtiment patrimonial ou l'appropriation citoyenne des transformations, voire des transitions, urbaines à venir.

Ce lien entre l'encadrement d'un usage transitoire et la planification s'observe de multiples façons.

Il peut, entre autres, se concrétiser par l'inscription d'un objectif au sein d'un document de planification. Si, dans le cadre de cette recherche, aucun document concernant une grande échelle territoriale a été consulté, ceux entourant le redéveloppement d'un ancien secteur militaire à Brighton en Angleterre constituent, malgré tout, un bon exemple visant la création de ce lien. La notion d'usages transitoires a, dès le départ, été inscrite auxdits documents (lesquels peuvent être rapprochés d'un programme particulier d'urbanisme – PPU) et a influencé le projet à court, moyen et long termes.

Ce lien peut aussi se faire à travers les modalités qui guideront, par la suite, l'écriture des règlements. En France, la simplification des catégories usages associée à la possibilité d'un changement d'usage sans autorisation au sein d'une même catégorie ouvre une piste de réflexion intéressante

ainsi que celle entourant la possibilité d'identifier des secteurs couverts uniquement par des orientations d'aménagement sans recours à des règlements préétablis. Le partage de compétences existant à Montréal entre la ville et ses arrondissements pourrait notamment permettre ce type de réflexion, entre autres pour permettre l'émergence de nouveaux projets et limiter le nombre de modifications mineures apportées au plan d'urbanisme dans le temps.

Par ailleurs, ce lien peut passer par la mise en place de moyens d'action permettant d'agir globalement sur des thématiques données au lieu de percevoir et de traiter, au cas par cas, chaque projet d'urbanisme transitoire. Si la Ville de Montréal est d'ores et déjà en réflexion concernant ses bâtiments publics vacants, dont ceux ayant une forte connotation patrimoniale, plusieurs exemples consultés dans le cadre de cette recherche apparaissent plus que pertinents. Ces exemples peuvent concernés une ville dans son ensemble ou être délimités dans l'espace en fonction des objectifs poursuivis. Mentionnons, entre autres, le programme *Pla buits* à Barcelone en Espagne permettant aux OBNL d'aménager des espaces en friche, le *guichet* mis en place à Bruxelles en Belgique pour favoriser l'émergence de projets transitoires sur l'ensemble du territoire et le financement d'une organisation à Leipzig en Allemagne ayant pour mandat de négocier des conventions avec les propriétaires privés pour l'occupation temporaire de leur terrain ou de leur bâtiment en vue d'aider la requalification d'un quartier. Plus ciblées, les mesures visant la taxation de la vacance sur les artères commerciales comme à San Francisco ainsi que celles ayant pour objectifs d'apporter plus de flexibilité dans les modalités de location des espaces vacants (voir, fiche 4, section 3) s'inscrivent également dans cette réflexion visant à agir sur une thématique donnée.

Il est toutefois important de souligner que ce besoin de flexibilité dans l'encadrement des usages ainsi que celui de réfléchir à la temporalité des actions entreprises ou à entreprendre ne se limitent pas aux projets d'urbanisme transitoire. Il en est également ainsi de la place à accorder aux citoyens et aux autres acteurs de la société civile. Celle-ci ne peut se réduire uniquement à ce type de pratique.

De plus en plus, les décideurs publics et les urbanistes sont confortés à la nécessité de revoir leur façon de planifier et d'aménager la ville. Les défis règlementaires et administratifs soulevés dans cette recherche doivent, de ce fait, participer à une réflexion beaucoup plus large entourant la modification des outils actuellement en vigueur. Ceci apparaît d'autant plus important lorsqu'on considère l'ensemble des défis sociétaux associés à la notion de transition écologique telle que définie au *Plan Climat 2020-2030* et au *Projet de ville* de la Ville de Montréal. Cette impulsion de flexibilité devrait notamment se traduire au sein des documents de planification dans la mesure où elle contribue à l'atteinte des objectifs souhaités. Elle ne doit toutefois pas se faire au détriment d'une certaine rigueur et transparence, notamment auprès des citoyens.

Partie 2 – Fiches d'information thématiques



Crédit: Christophe Dion, Unsplash

Trois principaux thèmes identifiés en partenariat avec la Ville de Montréal et liés aux projets d'urbanisme transitoire ont été au cœur de la recherche réalisée, à savoir :

- le besoin de flexibilité dans l'encadrement des usages et la gestion de leur temporalité;
- les modalités réglementaires et administratives entourant l'occupation des bâtiments (certificat d'occupation, bail, etc.);
- les mesures fiscales pouvant être utilisées en appui (taxation de la vacance, programme, etc.).

Pour chacun de ces thèmes, ont été analysés des lois, des règlements et des exemples, d'ici et d'ailleurs. Des tableaux ont été réalisés à cette fin et sont présentés dans cette deuxième partie du rapport.

Pour une vision plus synthétique et transversale des connaissances soulevées, veuillez-vous référer à la première partie du rapport. Celle-ci permet de faire ressortir plus efficacement des pistes de réflexion pouvant être réinvesties dans les travaux de la Ville.

PARTIE 2 – FICHES D'INFORMATION THÉMATIQUES

2.1. L'encadrement des usages en matière d'urbanisme	p.37
2.2. Les modalités relatives au certificat d'occupation	p.60
2.3. Les modalités relatives à la taxe foncière et aux programmes d'aide	p.75
2.4. Quelques exemples internationaux pouvant servir à la réflexion	p.108

2.1 L'encadrement des usages en matière d'urbanisme

Cette fiche avait pour objectif d'entamer la réflexion eu égard à certains enjeux entourant l'encadrement des usages temporaires ou transitoires.

Qu'est-ce qu'un usage ?

Un usage réfère à l'utilisation réelle ou permise d'un bâtiment ou d'un terrain. Il peut s'agir, par exemple, d'un usage résidentiel, commercial, industriel ou institutionnel.

Cet usage peut concerner l'ensemble du terrain et du bâtiment, ou uniquement une partie de celui-ci.

Cet usage peut être unique ou multiple. Dans ce dernier cas, on parle de mixité fonctionnelle.

L'encadrement des usages varie en fonction des lots et de leur localisation, mais également en fonction des façons de faire dans une ville ou, dans le cas de Montréal, des arrondissements. Ainsi, certains lots ou ensembles de lots peuvent permettre un nombre très limité d'usages tandis que d'autres se voient associer plusieurs usages possibles.

En matière d'encadrement des usages, il s'avère également important de lire les définitions incluses au règlement d'urbanisme puisque ces définitions varient en fonction des villes et des arrondissements.

Quels sont les outils d'urbanisme pouvant être utilisés pour encadrer les usages permis dans un bâtiment ou sur un terrain ?

Au Québec, il existe plusieurs règlements permettant d'encadrer les usages. Cette fiche présente sommairement les quatre principaux règlements issus de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) :

- le règlement de zonage;
- le règlement sur les usages conditionnels;
- le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- le règlement sur le contingentement des usages.

Deux règlements d'exception sont également présentés :

- le règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal;
- le règlement adopté en vertu de l'article 110 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec.

2.1.1. Quelques pistes de réflexion relatives à l'urbanisme transitoire

Règlement de zonage

- Si l'usage transitoire prévu n'entre pas dans l'un des usages permis au règlement, il est possible de procéder autrement (soit par le règlement sur les usages conditionnels et par le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)).
- Il serait pertinent de pousser plus loin la réflexion sur les limites associées aux « usages temporaires » permis en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Déjà inclus dans certains règlements de zonage, ces usages temporaires semblent principalement concerner les usages qui sont, par leur nature, temporaires (un événement, un bureau de vente pour un nouveau projet immobilier, des classes préfabriquées dans l'attente d'une nouvelle école, etc.). Comparativement à certains exemples étrangers, il ne semble pas être possible de limiter dans le temps des usages qui, par leur nature, ne sont pas temporaires. Dans lesdits exemples, une notion de « précarité objective » permet d'associer cette temporalité des circonstances particulières liées, entre autres, à la transformation prochaine d'un bâtiment, ce qui est fort pertinent lorsqu'il s'agit d'urbanisme transitoire.
- La notion d'usage accessoire ou complémentaire prévue au règlement de zonage semble assez restrictive. Le règlement sur les usages conditionnels pourrait s'avérer plus approprié.

Règlement sur les usages conditionnels

- Le règlement sur les usages conditionnels offre plus de flexibilité que le règlement de zonage. Il ne faut toutefois pas oublier que le pouvoir d'autoriser un usage conditionnel n'est pas absolu et que cet usage doit être prévu au règlement.
- Comparativement au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une demande d'usage conditionnel n'est pas soumise à l'approbation référendaire.
- La résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage permet de fixer toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Ceci pourrait s'avérer pertinent pour les usages transitoires. Il serait opportun d'analyser si la jurisprudence fixe certaines limites aux conditions pouvant être demandées et si l'une de ces conditions pourrait concerner la temporalité de l'usage.

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

- Tous les arrondissements ont d'ores et déjà un règlement sur les PPCMOI. Il s'agit donc d'une option facilement utilisable pour les usages liés à l'urbanisme transitoire.
- Un changement d'usage est toutefois susceptible d'approbation référendaire.
- Par ailleurs, une fois autorisé, l'usage est lié au lot et au projet. Il pourrait demeurer dans le temps, ce qui soulève des enjeux en ce qui a trait à la temporalité des usages autorisés.
- La résolution par laquelle le conseil accorde la demande permet d'émettre toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. Eu égard à la jurisprudence, il faut toutefois retenir que, actuellement, les conditions pouvant être imposées dans le cadre d'un PPCMOI ne peuvent pas inclure la durée de l'usage.

Règlement sur le contingentement des usages

- En ce qui a trait aux usages transitoires, il faudrait vérifier si les règles de contingentement pourraient nuire à certains usages. Le cas échéant, une validation juridique est nécessaire pour vérifier si des exceptions pourraient être prévues pour exclure les usages transitoires de l'application de ce règlement.
- À l'inverse, le contingentement des usages pourrait également servir, lorsqu'il y a plusieurs locaux vacants pouvant accueillir des

usages transitoires (sur une artère commerciale, par exemple) à assurer une certaine mixité et à limiter la « concurrence » entre les projets, voire avec les autres usages existants.

Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

- Il pourrait être opportun d'étudier la possibilité de demander un changement législatif à la Charte de la Ville de Montréal afin que les usages temporaires autorisés en vertu de l'article 89 dans un immeuble patrimonial classé ou cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel ou dont le site envisagé se trouve dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité au sens de cette loi ne soit pas soumis à l'approbation référendaire.
- Puisqu'un PPCMOI se fait à l'échelle de l'arrondissement, il pourrait également être opportun d'étudier la possibilité d'autoriser un usage temporaire en vertu de l'article 89 lorsqu'il s'agit d'un bâtiment municipal.

Article 110 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec

Actuellement, il semble s'agir du seul règlement permettant, au Québec, d'autoriser un usage pour une période donnée, soit au maximum 5 ans.

Dans les pages qui suivent, sont présentés :

- les différents règlements permettant d'encadrer les usages;
- la procédure générale d'adoption et de modification d'un règlement d'urbanisme.

2.1.2. Règlement sur le zonage

Description sommaire	Disposition législative	Commentaire pertinent à la réflexion relative aux usages transitoires
<p>Le pouvoir de zoner permet à une ville de contrôler l'usage du sol. Il se traduit par des normes s'appliquant à différentes zones identifiées à un plan faisant partie intégrante d'un règlement de zonage. Ce règlement identifie, pour chaque zone illustrée au plan, les usages qui sont autorisés. À défaut d'être autorisés, les autres usages sont, par conséquent, prohibés.</p> <p>Le règlement de zonage comprend à la fois des normes d'usage et des normes d'implantation. La distinction entre « normes d'usage » et « normes d'implantation » est importante puisque, sauf en de rares exceptions, la règle de l'uniformité des usages s'applique à une zone, mais les normes d'implantation peuvent varier d'un secteur de zone à l'autre.</p> <p>À Montréal, l'adoption de ce règlement se fait à l'échelle des arrondissements. Toutefois, le plan d'urbanisme de la ville peut prévoir, dans son document complémentaire, certaines normes à respecter.</p> <p>Changement d'usage, approbation référendaire et exemptions :</p> <p>Un changement d'usage à la réglementation d'urbanisme doit faire l'objet d'une consultation publique. Ce changement est également soumis à la procédure pouvant mener à la tenue d'un référendum.</p> <p>Toutefois, les modifications au règlement de zonage visant à permettre la réalisation d'un projet d'équipement collectif de propriété publique, relatif au secteur de la santé, de l'éducation, de la culture ou des sports et des loisirs, d'un projet d'habitation destinée à des personnes</p>	<p>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</p> <p>Article 113 [extraits pertinents pour la notion d'usage]⁸</p> <p>Le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de zonage pour l'ensemble ou partie de son territoire.</p> <p>Ce règlement peut contenir des dispositions portant sur un ou plusieurs des objets suivants [extraits pertinents] :</p> <p>1°pour fins de réglementation, classifier les constructions et les usages et, selon un plan qui fait partie intégrante du règlement, diviser le territoire de la municipalité en zones;</p> <p>2°diviser la zone en secteurs de manière que chacun de ces secteurs serve d'unité territoriale pour l'application des dispositions des sous-sections 1 à 2.1 de la section V qui sont relatives à l'approbation référendaire et de manière que, dans chacun de ces secteurs, les normes d'implantation autorisées dans la zone puissent faire l'objet d'une réglementation subsidiaire de la part du conseil, à condition cependant que les normes quant aux usages permis soient uniformes dans tous les secteurs d'une même zone [règle de l'uniformité des usages];</p> <p>3°spécifier, pour chaque zone, les constructions ou les usages qui sont autorisés et ceux qui sont prohibés, y compris les usages et édifices publics, ainsi que les densités d'occupation du sol;</p> <p>[...]</p>	<p>Le règlement de zonage permet de différencier différents types d'usage.</p> <p>Les usages principaux : De prime abord, le règlement de zonage précise les usages principaux pour chaque zone identifiée au plan de zonage. En milieu urbain, une zone fait rarement l'objet d'un seul usage principal.</p> <p><u>Exemple : Articles 198 et suivants du règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest</u>⁹</p> <p>Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (catégorie C.2).</p> <p>198. La catégorie C.2 regroupe les établissements de vente au détail et de services généraux autorisés en secteur de faible intensité commerciale.</p> <p>199. La catégorie C.2 comprend :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les usages spécifiques de la catégorie C.1(1); <ol style="list-style-type: none"> 1.1. les usages additionnels de la catégorie C.1(1); 2. les usages spécifiques suivants : <ul style="list-style-type: none"> • accessoires et appareils électroniques et informatiques; • accessoires personnels; • accessoires et nourriture pour animaux domestiques, incluant toilettage, sauf garde, dressage et vente d'animaux; • antiquités; • articles de sport et de loisirs; • [...]

⁸ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Consultée sur <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/a-19.1>

⁹ Ville de Montréal, arrondissement le Sud-Ouest. Règlement d'urbanisme NO 01-280 (2021). Document PDF consulté sur : <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=23957&typeDoc=1>

<p>ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement ou d'un projet de cimetière ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.</p> <p>Les changements effectués pour tenir compte de l'entrée en vigueur d'un schéma d'aménagement révisé ou modifié et d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) ne sont également pas soumis au processus d'approbation référendaire.</p> <p>Lorsqu'une ville décide de procéder simultanément à la révision de son plan d'urbanisme et de ses règlements de zonage et de lotissement, un ou des règlements de remplacement sont soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de l'ensemble du territoire de la municipalité et, par conséquent, sont soustraits du processus général d'approbation référendaire. Il faudrait voir comment cela s'applique à l'échelle de la ville de Montréal étant donné le partage des responsabilités avec les arrondissements.</p> <p>Les villes peuvent également adopter une politique de participation publique conforme au <i>Règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme</i> émis par le gouvernement pour soustraire l'ensemble des changements au processus général d'approbation référendaire.</p> <p>En vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le conseil de la ville peut également permettre, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet qui est relatif à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● un équipement collectif ou institutionnel [...]; ● de grandes infrastructures tels un aéroport, un port, une gare, [...] un établissement d'assainissement, de filtration ou d'épuration des eaux; ● un établissement résidentiel, commercial ou industriel dont la superficie de plancher est supérieure à 15 000 mètres carrés ; 		<p>3. les usages additionnels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● atelier d'artiste et d'artisan; ● bureau; ● centre d'activités physiques; ● clinique médicale; ● [...] <p>200. Dans un secteur où est autorisée la catégorie C.2, les usages suivants sont également autorisés :</p> <p>1. de la famille équipements collectifs et institutionnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● activité communautaire ou socioculturelle; ● bibliothèque; ● école primaire et préscolaire; ● école secondaire; ● garderie; ● [...] <p>Les usages accessoires ou complémentaires : Puisqu'il est impossible de prévoir à l'avance toutes les situations, la notion d'usages accessoires ou complémentaires s'est développée en droit de l'urbanisme afin que certains usages ou catégories d'usages soient autorisés même s'ils ne sont pas spécifiquement prévus au règlement de zonage¹⁰. « En cette matière, la difficulté principale est souvent celle de réussir à qualifier comme étant complémentaire ou accessoire un usage ou un bâtiment donné »¹¹.</p> <p>« A partir de la doctrine, la Cour d'appel a déterminé six éléments qui sont susceptibles de permettre la qualification d'un usage à titre d'usage complémentaire ou accessoire :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il doit s'agir d'un usage autre que l'usage principal. [...]; 2. L'usage ou le bâtiment accessoire est dans une relation de dépendance à l'égard de l'usage ou du bâtiment principal : soit qu'il le complète ou le
--	--	--

¹⁰ École du Barreau (2019-2020). Droit public et administratif. Volume 8. Éditions Yvon Blais.

¹¹ Idem

<ul style="list-style-type: none"> • de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec; • un immeuble patrimonial classé ou cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel ou dont le site envisagé se trouve dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité au sens de cette loi. <p>Dans ce cas, le conseil de la ville adopte un règlement. Celui-ci est soumis à la consultation publique (à savoir à l'OCPM), sauf s'il concerne un projet d'habitation destiné à des personnes ayant besoin d'aide. Il est soustrait du processus d'approbation référendaire prévu par la LAU, à moins que le projet concerne un immeuble patrimonial ou dont le site envisagé se trouve dans un site patrimonial.</p>		<p>prolonge, qu'il en soit une conséquence ou un effet ou, dans le cas d'un bâtiment, qu'il se rapporte à un bâtiment principal existant;</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Le rapport de l'usage accessoire à l'usage principal doit être au bénéfice de ce dernier car autrement, même si l'ajout de l'autre usage peut s'avérer profitable, il s'agit alors de deux usages autonomes dont chacun s'exerce à titre principal; 4. L'existence et la nature du lien de complémentarité entre l'accessoire et le principal doivent être évaluées dans le contexte. Ce contexte est établi à partir de la réglementation d'urbanisme, mais aussi des critères factuels, notamment, l'identification des caractéristiques dominantes du secteur et des attentes normales et légitimes de ceux qui y habitent. 5. L'usage ou le bâtiment doivent rester subsidiaires par rapport à l'usage ou au bâtiment principal. Son intensité, dans le cas d'un usage, et ses caractéristiques physiques, dans le cas d'un bâtiment, doivent respecter cette hiérarchie entre les deux. 6. L'usage principal doit s'exercer légalement et l'usage ou le bâtiment accessoire doivent respecter les exigences réglementaires qui leur sont spécifiquement applicables. »¹² <p>Dans le guide La prise de décision en urbanisme, l'usage complémentaire est défini comme « un usage qui est généralement relié à l'usage principal et qui contribue à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de ce dernier »¹³.</p>
---	--	---

¹² Idem

¹³ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Guide La prise de décision en urbanisme – Règlement de zonage. Document consulté sur: <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-de-zonage/>

		<p><u>Exemple : Articles 235 et 237 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest¹⁴</u></p> <p>Article 235. Un musée ou une salle de spectacle, ayant une superficie de plancher utilisée exclusivement à des fins d'exposition ou de spectacle d'au moins 1000 m², peuvent comprendre un débit de boissons alcooliques comme usage complémentaire aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la superficie maximale occupée à des fins de vente et de consommation de boissons alcooliques ne doit pas excéder 20% de la superficie utilisée exclusivement à des fins d'exposition ou de spectacle; 2. cet usage complémentaire doit être exercé dans une pièce distincte d'une pièce où est présenté un spectacle ou une exposition; 3. aucune enseigne visible de l'extérieur du bâtiment ne doit signaler la présence de cet usage complémentaire. <p>Article 237. L'aménagement d'un espace habitable est autorisé comme usage complémentaire dans un atelier d'artiste et d'artisan de la famille commerce aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la superficie de plancher de l'espace habitable ne doit pas excéder la plus petite des superficies suivantes : a) 50 m²; b) le tiers de la superficie totale de l'atelier; 2. l'atelier ne doit donner lieu à aucune activité dangereuse ou nocive eu égard à la sécurité de ses occupants; 3. Le bâtiment ne doit comporter aucune activité dangereuse ou nocive eu égard à la sécurité des occupants de l'espace habitable.
--	--	--

¹⁴ Ville de Montréal, arrondissement le Sud-Ouest. Règlement d'urbanisme NO 01-280 (2021). Document PDF, consulté sur : <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=23957&typeDoc=1>

		<p>Les usages temporaires : La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet à une municipalité de régir, par le zonage, les usages temporaires (p. ex., l'implantation d'un chapiteau de cirque, l'installation d'abris d'auto).¹⁵</p> <p><u>Exemple : Articles 238.3 à 238.10 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest</u>¹⁶</p> <ul style="list-style-type: none"> • [texte retravaillé] On entend par usage temporaire événementiel tout événement promotionnel ou festif de nature commerciale ou institutionnelle, durant lequel est notamment effectuée la présentation de spectacles, la tenue de réunions, de réceptions ou d'expositions. Les activités effectuées dans le cadre d'un usage temporaire événementiel peuvent être exercées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur d'un bâtiment.
--	--	---

¹⁵ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Guide La prise de décision en urbanisme – Règlement de zonage. Document consulté sur: <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-de-zonage/>

¹⁶ Ville de Montréal, arrondissement le Sud-Ouest. *Règlement d'urbanisme NO 01-280* (2021). Document PDF, consulté sur : <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=23957&typeDoc=1>

2.1.3. Règlement sur les usages conditionnels

Description sommaire	Disposition législative	Commentaire pertinent à la réflexion relative aux usages transitoires
<p>Le règlement sur les usages conditionnels « vise à permettre, à certaines conditions, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le règlement de zonage. [...]. La technique des usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation à chaque fois. »¹⁷</p> <p>Pour autoriser un usage conditionnel, la ville ou, dans le cas de Montréal, l'arrondissement doit, au préalable, avoir un règlement sur les usages conditionnels en vigueur ainsi qu'un comité consultatif d'urbanisme (CCU).</p> <p>Si l'adoption de ce règlement se fait à l'échelle des arrondissements, le plan d'urbanisme de la ville peut prévoir, dans son document complémentaire, certaines normes à respecter.</p> <p>Consultation publique et approbation référendaire :</p> <p>Le règlement sur les usages conditionnels est soumis à la consultation publique et à la procédure d'approbation référendaire.</p>	<p>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</p> <p>Article 145.32 Le règlement doit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. indiquer toute zone prévue par le règlement de zonage où un usage conditionnel peut être autorisé; 2. spécifier, pour chaque zone indiquée en vertu du paragraphe 1°, tout usage conditionnel qui peut être autorisé; 3. prévoir la procédure relative à la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, notamment les documents qui doivent accompagner la demande; 4. prévoir les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un usage conditionnel. <p>Le règlement peut définir des catégories d'usages conditionnels et prévoir des règles différentes selon les catégories, les zones ou les combinaisons formées d'une catégorie et d'une zone.</p> <p>Article 145.33. Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un</p>	<p>« Le pouvoir d'accorder l'autorisation d'un usage conditionnel n'est pas absolu. Le conseil ne peut accorder une telle autorisation qu'à l'égard d'un usage prévu au règlement sur les usages conditionnels »¹⁸</p> <p>Cheminement et traitement de la demande</p> <p>« L'évaluation d'une demande d'usage conditionnel a pour objet d'apprécier son acceptabilité avant de l'approuver tout en tenant compte du site sur lequel l'usage s'exercera et de ses répercussions sur le voisinage. Chaque demande est évaluée selon les critères énoncés dans le règlement ».¹⁹</p> <p>Les délais d'analyse et de traitement liés à la demande d'autorisation d'un usage conditionnel peuvent varier de trois à quatre mois à partir du dépôt de celle-ci, excluant l'avis préliminaire.²⁰</p> <p>Cheminement type :²¹</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rencontre avec un agent du cadre bâti et dépôt de la demande; 2. Analyse par un professionnel et recommandation de la Direction de l'aménagement et d'urbanisme; 3. Avis du comité consultatif d'urbanisme (C.C.U);

¹⁷ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Guide La prise de décision en urbanisme – Règlement sur les usages conditionnels. Consulté sur : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-usages-conditionnels/>

¹⁸ École du Barreau (2019-2020). Droit public et administratif. Volume 8. Éditions Yvon Blais.

¹⁹ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Guide La prise de décision en urbanisme – Règlement sur les usages conditionnels. Consulté sur : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-usages-conditionnels/>

²⁰ Ville de Montréal-Ville-Marie (2019). Usage conditionnel, *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)*. Document PDF consulté sur : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/FICHE_USAGE_CONDITIONNEL_AO%DBT%202019.PDF

²¹ Idem

<p>Les demandes d'autorisation relatives à un projet (à savoir l'autorisation d'exercer un usage conditionnel dans un bâtiment ou sur un terrain donné en vertu du règlement adopté) n'est pas soumis à la consultation publique et n'est pas soumis à la procédure d'approbation référendaire. Les citoyens peuvent toutefois se faire entendre lors d'une séance du conseil de l'arrondissement.</p>	<p>usage conditionnel, le greffier ou secrétaire-trésorier de la municipalité doit, au moyen d'un avis public donné conformément à la loi qui régit celle-ci et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.</p> <p>L'avis situe l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.</p> <p>Article 145.34. Le conseil doit, après consultation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément au règlement.</p> <p>La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.</p> <p>La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.</p> <p>Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier ou secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.</p> <p>Article 145.35 Malgré les articles 120, 121 et 122, sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire visé à l'un ou l'autre de ces articles délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues à cet article sont remplies, sous réserve du deuxième alinéa, en outre le cas échéant de toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. Publication d'un avis et affichage sur l'immeuble, 15 jours avant la tenue du conseil d'arrondissement; 5. Adoption d'une résolution accordant ou refusant la demande par le conseil d'arrondissement. <p>Exemple d'un règlement sur les usages conditionnels 22</p> <p>L'arrondissement Le Sud-Ouest énumère dans son règlement sur les usages conditionnels (NO RCA10 22016) « les usages compris dans certaines catégories d'usages énoncées au <i>Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280)</i> qui peuvent être autorisés avec conditions par le conseil [...] lorsqu'il juge que l'usage conditionnel sollicité s'insère adéquatement dans le milieu visé ». (Art.1)</p> <p>« La résolution accordant la demande peut prévoir toute condition eu égard aux compétences de la Ville, qui doivent être remplies relativement à l'implantation ou l'exercice de l'usage ». (Art.2)</p> <p>« Un usage conditionnel peut être autorisé comme usage principal, s'il respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ». (Art.3)</p> <p>Exemple d'usages conditionnels permis par le règlement :</p> <p>Article 30. « Dans un secteur où est autorisée la catégorie d'usages C.1(1), les usages suivants peuvent être autorisés conformément au présent règlement :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° de la famille « commerce » : <ol style="list-style-type: none"> a) clinique médicale; b) école d'enseignement spécialisé; c) quincaillerie; d) restaurant, traiteur; e) services personnels et domestiques (buanderie automatique, comptoir de réception d'articles pour blanchisserie, cordonnerie);
--	--	--

²² Ville de Montréal, Arrondissement Le Sud-Ouest. *Règlement sur les usages conditionnels (NO RCA10 22016)*. Document PDF consulté sur : <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=28062&typeDoc=1>.

	<p>Dans le cas de la condition selon laquelle cette demande doit être conforme à un règlement visé au paragraphe 1° de l'un ou l'autre des articles 120, 121 et 122, celle-ci doit être conforme aux dispositions de ce règlement qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.</p> <p>(Pour les articles 120, 121 et 122, voir annexe.)</p>	<p>2° de la famille « équipements collectifs et institutionnels » :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) activité communautaire ou socioculturelle; b) école primaire et préscolaire. » <p>Le règlement fixe également des exigences normatives pour les usages conditionnels permis.</p> <p>Exemple d'exigences normatives :</p> <p>Article 31. « La superficie de plancher occupée par un usage conditionnel associé à la catégorie d'usages C.1(1) ne doit pas excéder 100 m² par établissement, sauf pour une clinique médicale, qui ne doit pas excéder 200 m² par établissement. »</p>
--	---	---

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

Description sommaire	Disposition législative	Commentaire pertinent à la réflexion relative aux usages transitoires
<p>« Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité. »²³</p> <p>À titre d'exemple, ce règlement peut permettre la réalisation d'un projet bien que celui-ci déroge aux normes d'usage, et ce, sans changer la réglementation d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Pour être autorisé, tout projet doit toutefois respecter les objectifs du plan d'urbanisme.</p> <p>Il est à noter que la résolution par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition eu égard aux compétences de la municipalité.</p> <p>À Montréal, l'adoption de ce règlement se fait l'échelle des arrondissements. Le plan d'urbanisme de la ville peut toutefois prévoir, dans son document complémentaire, certaines normes à respecter.</p> <p>Pour autoriser un projet particulier, l'arrondissement doit avoir un comité consultatif d'urbanisme (CCU) et avoir adopté un règlement sur les PPCMOI.</p> <p>Tous les arrondissements semblent remplir ces deux conditions.</p>	<p>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</p> <p>Article 145.36</p> <p>Le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.</p> <p>L'objet du règlement est d'habiliter le conseil à 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 prévus au présent chapitre.</p> <p>Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité.</p> <p>Article 145.37</p> <p>Le règlement doit:</p> <p>1°délimiter toute partie du territoire de la municipalité où un projet particulier peut être autorisé, laquelle partie ne peut comprendre une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;</p> <p>2°prévoir la procédure relative à la demande d'autorisation d'un projet particulier, notamment les documents qui doivent accompagner la demande;</p> <p>3°prévoir les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier.</p>	<p>« [...] Un tel projet, lorsqu'il est approuvé, peut donc déroger à tous les règlements d'urbanisme, tel le règlement de zonage, de lotissement, de construction, de P.A.E, de P.I.I.A, voire le règlement sur les dérogations mineures, celui sur les usages conditionnels et celui sur les ententes relatives à des travaux municipaux ! La seule limite à ce pouvoir c'est qu'il ne permet pas d'approuver un tel projet dérogatoire dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique conformément aux dispositions des articles 113, al.2(16) et (16.1), 115,al.2(4) et (4.1) »²⁵</p> <p>Cheminement et traitement de la demande</p> <p>Cheminement type : ²⁶</p> <ol style="list-style-type: none"> Rencontre avec un conseiller en aménagement : Celui-ci identifiera les dérogations à la réglementation requises pour la réalisation du projet et qui ciblera les impacts en vue de convenir des études à effectuer pour l'analyse du projet. Dépôt de la demande de projet particulier : Cette demande doit comprendre le formulaire de demande d'autorisation fourni par l'arrondissement, dûment rempli, la totalité des documents à joindre, ainsi que le paiement du tarif en vigueur. Analyse du projet par les services d'urbanisme : La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises procède à

²³ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Guide La prise de décision – Règlement sur les PPCMOI. Consulté sur : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-projets-particuliers-de-construction/>

²⁵ École du Barreau (2019-2020). Droit public et administratif. Volume 8. Éditions Yvon Blais.

²⁶ Ville de Montréal, arrondissement Ville-Marie (2017). Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Document PDF, consulté sur : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/_18_AUSE_75_FICHE_PPCMOI_2018-05-22.PDF

<p>C'est au conseil d'accepter ou de refuser, par résolution, un projet conformément au règlement, et ce, après avoir obtenu l'avis du CCU.</p> <p>Consultation publique et approbation référendaire :</p> <p>La résolution autorisant le projet particulier est traitée comme un règlement modifiant un règlement d'urbanisme.²⁴</p> <p>Cette résolution est soumise au processus de consultation publique et est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet déroge à certaines dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement (dont le changement d'usage).</p>	<p>Le règlement peut définir des catégories de projets particuliers et prévoir des règles différentes selon les catégories, les parties de territoire ou les combinaisons formées d'une catégorie et d'une telle partie.</p> <p>Article 145.38</p> <p>Le conseil doit, après consultation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au règlement.</p> <p>La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.</p> <p>Les articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande; [...] À cette fin, la résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1° du troisième alinéa de l'article 123.</p> <p>La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.</p> <p>Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier ou secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.</p> <p>Article 145.39</p> <p>Le plus tôt possible après l'adoption, en vertu de l'article 124, d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier ou secrétaire-trésorier de la municipalité doit, au moyen</p>	<p>l'analyse du projet et à l'identification des non-conformités.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Avis du comité consultatif d'urbanisme : L'analyse de la proposition est soumise au Comité consultatif d'urbanisme (CCU), lequel est chargé d'évaluer le projet en fonction des critères. 5. Adoption d'un 1er projet de résolution par le conseil d'arrondissement : À la suite de l'avis du CCU, le conseil d'arrondissement se prononce en approuvant ou non le projet. Cette décision est transmise par une résolution pouvant contenir des conditions supplémentaires reliées au projet ou les motifs du refus, s'il y a lieu. Un premier projet de résolution est ainsi adopté. 6. Affichage sur l'immeuble et parution d'un avis public 7. Adoption d'un 2e projet de résolution par le conseil d'arrondissement : Après la consultation publique, le conseil d'arrondissement adopte le second projet de résolution autorisant la demande de PPCMOI avec les modifications nécessaires, s'il y a lieu. 8. Avis annonçant la possibilité aux personnes habiles à voter de demander une participation à un référendum 9. Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement 10. Délivrance du permis ou du certificat : La résolution du conseil d'arrondissement est transmise à la Division des permis et des inspections afin que le permis de construction soit émis. <p>Les délais de traitement des demandes de projets PPCMOI peuvent varier d'un arrondissement à un autre. À titre d'exemple, ils sont de quatre à six mois dans les arrondissements de Mont-Royal et de Ville-Marie²⁷, alors</p>
---	--	--

²⁴ École du Barreau (2019-2020). Droit public et administratif. Volume 8. Éditions Yvon Blais.

²⁷ Ville de Montréal, arrondissement du Plateau Mont-Royal. Fiche sur les PPCMOI. Document PDF consulté sur : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7297,123767570&_dad=portal&_schema=PORTAL

	<p>d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.</p> <p>Cette obligation cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.</p> <p>Article 145.40</p> <p>Malgré les articles 120, 121 et 122, sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, le fonctionnaire visé à l'un ou l'autre de ces articles délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues à cet article sont remplies, sous réserve du deuxième alinéa, en outre le cas échéant de toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.</p> <p>Dans le cas de la condition selon laquelle cette demande doit être conforme à un règlement visé au paragraphe 1° de l'un ou l'autre des articles 120, 121 et 122, celle-ci doit être conforme aux dispositions de ce règlement qui ne font pas l'objet de l'autorisation du projet particulier.</p> <p>(Pour les articles 120, 121 et 122, voir annexe.)</p>	<p>qu'ils sont de six à neuf mois pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.²⁸</p> <p>Exemple d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)</p> <p>Dans son règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003)²⁹, l'arrondissement Le Sud-Ouest précise la procédure à suivre pour que le conseil d'arrondissement autorise un projet (section III).</p> <p>Ce règlement précise également les critères d'évaluation auxquels les projets doivent répondre (Section IV).</p> <p>Article 9. « Les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion; 2. qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux; 3. avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine; 4. avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations; 5. impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation; 6. qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité; 7. avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
--	--	--

²⁸ Ville de Montréal, arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. Fiche sur les PPCMOI. Document PDF, consulté sur : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_cdn_fr/media/documents/fiche_urb_ppcmoi.pdf

²⁹ Ville de Montréal, arrondissement Le Sud-Ouest. *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003)*. Document PDF consulté sur : <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=28155&typeDoc=1>

		<p>8. faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;</p> <p>9. accessibilité universelle du projet, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès;</p> <p>10. avantages des propositions de création d'un jardin domestique ou d'un jardin collectif.</p> <p>Lorsque le projet particulier concerne un établissement commercial qui déroge aux limites de superficie prescrites à l'article 175 du <i>Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest</i> (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal), la structure commerciale existante dans les quartiers avoisinants ne doit pas être compromise. »</p> <p>Article 9.1. « L'appréciation des projets selon les précédents critères doit prendre en considération les impacts occasionnés sur un arrondissement voisin. »</p> <p>Article 9.2. « En plus des critères mentionnés aux articles 9 et 9.1, les critères selon lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier dans le secteur Griffintown sont les suivants :</p> <p>1-Critères généraux :</p> <p>a) privilégier la création d'espaces qui seront générateurs d'emplois ou qui seraient dédiés à des services ou activités communautaires;</p> <p>b) considérer le caractère innovant d'un projet quant à son architecture, ses usages et ses principes de développement durable;</p> <p>c) considérer toute restauration ou le recyclage d'un bâtiment d'intérêt patrimonial qui tient compte de ses caractéristiques d'origine;</p> <p>d) privilégier l'application de principes de développement durable et une performance environnementale innovante;</p>
--	--	---

		<p>e) favoriser la mise en valeur des axes visuels vers le centre-ville, le canal de Lachine et d'autres éléments d'intérêt situés à l'intérieur ou en périphérie du secteur;</p> <p>f) favoriser l'intégration d'une œuvre d'art d'importance sur le site du projet;</p> <p>g) considérer des hauteurs plus élevées sur le site d'un projet qui prévoit la mise en valeur d'un projet d'un bâtiment d'intérêt patrimonial;</p> <p>2-Transport :</p> <p>a) favoriser l'implantation de cases de stationnement réservées à l'autopartage;</p> <p>b) considérer l'avantage des propositions qui ont comme objectif la promotion de l'utilisation de modes de transport alternatif à l'automobile qui auront pour effet de réduire les besoins en stationnement;</p> <p>c) favoriser l'implantation de mesures facilitant et incitant l'utilisation des unités de stationnements pour vélo;</p> <p>3-Logements :</p> <p>a) bien que les espaces consacrés à l'emploi doivent être priorités, prévoir pour un projet résidentiel la diversité de l'offre de logements et l'intégration de logements répondant aux besoins des familles. »</p> <p>Article 9.3. « En plus des critères mentionnés aux articles 9 et 9.1, les critères selon lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier dans un secteur où l'affectation prévue au plan d'urbanisme est un secteur d'activités diversifiées sont les suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. consolidation de la vocation économique du secteur en privilégiant des fonctions génératrices d'emplois directs contribuant à la diversification des activités économiques et des services à la communauté; 2. renforcement de la mixité des fonctions et de leur complémentarité exprimée par la répartition des usages, l'organisation fonctionnelle des accès, l'architecture et l'aménagement des espaces extérieurs assurant des zones de transitions;
--	--	--

		<ol style="list-style-type: none"> 3. maintien de la vocation économique comme principale fonction dans un secteur d'activités diversifiées; 4. compatibilité du projet en regard de l'intensité des nuisances et des risques présents dans le secteur; 5. présence de mesures d'atténuation des nuisances qui démontrent des qualités architecturales et paysagères marquées. »
--	--	---

2.1.5. Règlement sur le contingentement des usages

Description sommaire	Disposition législative	Commentaire pertinent à la réflexion relative aux usages transitoires								
<p>« Le contingentement des usages vise à prévoir, par zone, le nombre maximal d'endroits destinés à des usages identiques ou similaires, y compris dans un même immeuble, la distance minimale qui doit séparer de tels endroits ou la superficie maximale de plancher ou de terrain qui peut être destinée à ces usages. »³⁰</p> <p>Pour qu'une ville puisse continger les usages, « les règles de contingentement doivent être introduites dans le règlement de zonage ou, le cas échéant, dans un règlement de contrôle intérimaire. Elles peuvent varier par zone ou par groupe de zones contiguës et peuvent s'appliquer à des usages similaires ou identiques autorisés dans la zone ». ³¹ À titre d'exemple, sur une artère commerciale où plusieurs usages sont autorisés, une ville pourrait limiter le nombre de restaurants afin de favoriser une certaine mixité.</p> <p>À Montréal, l'adoption de ces règles de contingentement se fait l'échelle des arrondissements. Le plan d'urbanisme de la ville peut toutefois prévoir, dans son document complémentaire, certaines normes à respecter.</p>	<p>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</p> <p>Le pouvoir habilitant dans ce domaine se trouve à l'article 113, paragraphe 4.1 du deuxième alinéa.</p> <p>Article 113</p> <p>Le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de zonage pour l'ensemble ou partie de son territoire.</p> <p>[...]</p> <p>4.1° : sans restreindre la portée des autres paragraphes, prévoir, par zone ou groupe de zones contiguës, le nombre maximal d'endroits destinés à des usages identiques ou similaires, y compris dans un même immeuble, la distance minimale qui doit séparer de tels endroits ou la superficie maximale de plancher ou de terrain qui peut être destinée à de tels usages, [...];</p> <p>Consultation publique et approbation référendaire :</p> <p>Le règlement de zonage introduisant les règles de contingentement est soumis à la consultation publique et est susceptible d'approbation référendaire.</p>	<p>« L'application du contingentement implique des vérifications supplémentaires et un suivi régulier de la part du fonctionnaire responsable de la délivrance des permis et des certificats. »³²</p> <p>Exemple de règles de contingentement</p> <p>Dans son règlement d'urbanisme (01-276)³³, l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce fixe, dans certains secteurs, une distance minimale entre les restaurants.</p> <p>Article 229. « Dans un secteur où est autorisée une catégorie indiquée au tableau suivant, un restaurant doit être situé à une distance minimale d'un autre restaurant situé dans ce secteur ou dans tout autre secteur où est autorisée une catégorie indiquée à ce tableau selon les distances prescrites à ce tableau : »</p> <table border="1" data-bbox="1283 842 1990 956"> <thead> <tr> <th>CATÉGORIE</th> <th>C.2A</th> <th>C.2B</th> <th>C.4A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Distance minimale d'un restaurant existant</td> <td>25 m</td> <td>25 m</td> <td>25 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Article 230. « Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas à un bâtiment ayant une superficie de plancher supérieure à 10 000 m², ou à un restaurant ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m². »</p>	CATÉGORIE	C.2A	C.2B	C.4A	Distance minimale d'un restaurant existant	25 m	25 m	25 m
CATÉGORIE	C.2A	C.2B	C.4A							
Distance minimale d'un restaurant existant	25 m	25 m	25 m							

³⁰ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Guide La prise de décision en urbanisme – Contingentement des usages similaires ou identiques, consulté sur : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/contingentement-des-usages-similaires-ou-identiques/>

³¹ Idem

³² Idem

³³ Ville de Montréal, arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. *Règlement d'urbanisme 01-276*, document PDF, consulté sur :

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_CDN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/REGLEMENTDURBANISMEDELARRONDISSEMENTDECDN-NDG-01-276-SEPT11.PDF

2.1.6. Règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la ville de Montréal, métropole du Québec

Description sommaire	Disposition législative	Commentaire pertinent à la réflexion relative aux usages transitoires
<p>L'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal vise à permettre la réalisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle même s'il déroge à la réglementation d'urbanisme d'un arrondissement.</p> <p>Cette procédure permet à la fois de déroger à certaines normes (dont les usages) en les remplaçant par d'autres normes liées spécifiquement au projet. Des critères qualitatifs (discrétionnaires) peuvent également être précisés et devront être pris en compte lors de l'émission des permis. L'effet d'un règlement adopté en vertu de l'article 89 ressemble, grosso modo, à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).</p> <p>Souvent, ce type de projet est également soumis à une entente de développement qui précise ou impose d'autres éléments de nature diverse.</p> <p>Ce type de projet est également soumis à l'OCPM pour fins de consultation publique.</p>	<p>Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec</p> <p>Article 89.</p> <p>Le conseil de la ville peut, par règlement, permettre, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif:</p> <p>1° à un équipement collectif ou institutionnel, tel un équipement culturel, un hôpital, un établissement public d'enseignement, un établissement d'enseignement de niveau collégial ou universitaire, un centre des congrès, un établissement de détention, un cimetière, un parc régional ou un jardin botanique;</p> <p>2° à de grandes infrastructures, tel un aéroport, un port, une gare, une cour ou une gare de triage ou un établissement d'assainissement, de filtration ou d'épuration des eaux;</p> <p>3° à un établissement résidentiel, commercial ou industriel situé dans le centre des affaires ou, s'il est situé hors du centre des affaires, dont la superficie de plancher est supérieure à 15 000 m²;</p> <p>4° à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8);</p> <p>5° à un immeuble patrimonial classé ou cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou dont le site envisagé est situé dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité au sens de cette loi.</p> <p>[...]</p>	<p>La nature d'un projet d'urbanisme transitoire pourrait être considérée comme exceptionnelle (comme dans le cas du projet Young) et/ou même d'envergure (comme dans le cas du projet de La Cité-des-Hospitalières).</p> <p>Les délais de procédure étant considérables, cela s'avèrerait uniquement pertinent pour les projets qui durent plusieurs années.</p> <p>Une telle approche permettrait d'inscrire un ensemble d'usages potentiels. La question de la temporalité des usages permis reste néanmoins ouverte.</p> <p>Cette procédure peut être entamée par la Ville ou par un arrondissement.</p> <p>À titre d'information, voici quelques renseignements liés à une demande qui émanerait de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal³⁴:</p> <p><u>Critères d'évaluation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Compatibilité et mitigation des impacts avec le milieu • Qualité d'intégration (implantation, volumétrie, densité, aménagement des lieux) • Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes, de conservation ou de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine • Mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations • Impacts environnementaux (ensoleillement, vent, bruit, émanations, circulation) • Qualité de l'organisation fonctionnelle (stationnement, accès, sécurité) • Avantages des composantes culturelles ou sociales • Faisabilité selon l'échéancier de réalisation prévu • Maintien, respect ou mise en valeur des vues d'intérêt depuis et vers le mont Royal

³⁴ Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal (mars 2021), Fiche d'urbanisme, Article 89 de la charte de la ville de Montréal, récupéré de: http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_PMR_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PMR_FICHE_URB_ART_89_MARS_21.PDF

	<p>Un règlement visé au premier alinéa ne peut contenir que les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet. Il a pour effet de modifier tout règlement en vigueur adopté par le conseil d'arrondissement, dans la mesure qu'il doit prévoir de manière précise et spécifique.</p> <p>Article 89.1.</p> <p>Malgré le troisième alinéa de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), un règlement adopté par le conseil de la ville en vertu de l'article 89 n'est pas susceptible d'approbation référendaire, sauf, sous réserve des dispositions prévues au quatrième alinéa le cas échéant, dans le cas d'un règlement permettant la réalisation d'un projet visé au paragraphe 5° du premier alinéa de cet article.</p> <p>Le projet d'un règlement visé au premier alinéa de l'article 89 doit faire l'objet d'une consultation publique effectuée par l'Office de consultation publique de Montréal, qui doit à cette fin tenir des audiences publiques et rendre compte de cette consultation au moyen d'un rapport dans lequel il peut faire toute recommandation.</p> <p>La consultation publique visée au deuxième alinéa tient lieu de celle prévue aux articles 125 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Dans le cas d'un règlement susceptible d'approbation référendaire, le dépôt au conseil du rapport de l'Office de consultation publique tient lieu, pour l'application de l'article 128 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de la tenue de l'assemblée publique visée à l'article 125 de cette loi. [...]</p> <p>Article 89.1.1.</p> <p>Pour l'application des articles 89 et 89.1, lorsque la décision de réaliser un projet visé au premier alinéa de l'article 89 ou de permettre sa réalisation, sous réserve des règles d'urbanisme applicables, fait partie de l'exercice d'une compétence d'agglomération prévue par la Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations (chapitre E-20.001), la mention d'un règlement adopté par un conseil d'arrondissement vise également un règlement adopté par le conseil d'une municipalité mentionnée à l'article 4 de cette loi.</p>	<p><u>Cheminement type :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Rencontre avec un préposé à l'émission des permis ● Dépôt de la demande d'étude préliminaire (Étape facultative) ● Analyse préliminaire par la Direction (Étape facultative) ● Dépôt de la demande ● Avis de la Direction ● Avis du conseil du patrimoine et/ou du comité Jacques-Viger (sauf logement social) ● Recommandation du CCU ● Préparation du projet de règlement et du sommaire décisionnel par la Direction ● Recommandation par le conseil d'arrondissement ● Recommandation par le comité exécutif <p>Pour le logement social</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Avis de motion ● Adoption du règlement <p>Pour les immeubles ou site patrimoniaux (semblable à un PPCMOI)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Avis de motion et adoption du projet de règlement ● Avis public ● Consultation publique par l'OCPM ● Adoption du 2e projet de règlement ● Avis public ● Procédure d'approbation référendaire ● Adoption du règlement <p>Pour les autres catégories</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Avis de motion et adoption du projet de règlement ● Avis public ● Consultation publique par l'OCPM ● Adoption du règlement
--	---	---

2.1.7. Règlement adopté en vertu de l'article 110 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec

Description sommaire	Disposition législative	Commentaire pertinent à la réflexion relative aux usages transitoires
<p>Ce règlement est spécifique à la Ville de Québec.</p> <p>« Une demande de permission d'utilisation temporaire consiste à permettre l'exercice d'une activité ou d'un usage pour un immeuble spécifiquement identifié, même s'il n'est pas permis dans la réglementation en vigueur. Cette permission ne change toutefois pas les dispositions applicables dans l'ensemble de la zone concernée. La durée d'exploitation, d'un maximum de cinq ans, est déterminée par le conseil d'arrondissement ».³⁵</p> <p>Documents nécessaires ³⁶</p> <p>La demande commence par une analyse de faisabilité faite par l'arrondissement concerné. Certains documents pourraient être exigés dépendamment de la nature du projet, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan de localisation du projet • Plan de lotissement • Plans descriptifs du projet • Plan d'implantation • Études environnementales • Autorisation des propriétaires <p>Tarif ³⁷</p> <p>Les tarifs sont établis en fonction de la nature du projet et du type de modification demandée.</p>	<p>Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec</p> <p>Le pouvoir habilitant se trouve à l'article 110, de l'annexe C.</p> <p>Article 110.</p> <p>La ville peut adopter un règlement pour permettre, malgré les dispositions d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction, pour une période qui ne peut excéder cinq ans, dans les parties de son territoire et aux conditions qu'elle détermine, l'exercice d'un usage à l'égard d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, même si cet usage n'est pas autorisé par les règlements en vigueur ou si l'immeuble ou la partie de l'immeuble n'est pas conforme aux prescriptions des règlements en vigueur, compte tenu de l'usage qui en est fait.</p> <p>Les articles 123 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) s'appliquent à l'égard d'un règlement adopté en vertu du premier alinéa [ce règlement est donc soumis à l'approbation référendaire].</p>	<p>Les usages visés par ce règlement ne concernent pas spécifiquement les projets d'urbanisme transitoire. En effet, eu égard aux articles règlementaires consultés, les demandes de permission d'utilisation temporaire varient et concernent, entre autres, de l'affichage, des stationnements, des commerces, des services et de l'entreposage.³⁹</p> <p>Ce règlement est toutefois intéressant pour les usages transitoires étant donné sa flexibilité et la possibilité d'encadrer la temporalité des usages permis.</p> <p>Ce règlement semble être directement géré par les arrondissements.</p> <p>Ce règlement est soumis à la consultation publique et à l'approbation référendaire.</p> <p>Cheminement type ⁴⁰</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Réception de la demande par l'arrondissement. 2. Analyse interne par l'arrondissement concerné. Cette phase d'analyse de l'opportunité de la demande peut parfois nécessiter la consultation de divers services et comités internes de la Ville de Québec. Au même moment, il y a le dépôt par les requérants de dossiers complets présentant tous les

³⁵ Ville de Québec (janvier 2010) Guide simplifier, Demande de permission d'utilisation temporaire, récupéré de: https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/reglements_permis/docs/Guide%20Simplifie_3.pdf

³⁶ Ibid

³⁷ Ibid

³⁹ Ville de Québec (n.d.) Règlement d'urbanisme harmonisés, récupéré de: https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/reglements_permis/reglements_urbanisme_harmonises.aspx

⁴⁰ Ville de Québec (janvier 2010) Guide simplifier, Demande de permission d'utilisation temporaire, récupéré de: https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/reglements_permis/docs/Guide%20Simplifie_3.pdf

<p>Délais</p> <p>À la suite de l'analyse de différents rapports³⁸, les délais semblent prendre plus ou moins 3 mois.</p> <p>Critères</p> <p>Il ne semble pas y avoir de critères prédéfinis. Cependant, la consultation publique est automatiquement prévue dans le processus.</p>		<p>renseignements requis par les services municipaux pour l'analyse du projet.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Acceptation (ou refus) de la demande par l'adoption d'un projet de modification. 4. 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. 5. Assemblée publique de consultation. Le conseil d'arrondissement peut déléguer au conseil de quartier la tenue de l'assemblée publique de consultation. Le cas échéant, les étapes 4 et 5 peuvent se tenir simultanément. 6. Adoption 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. Par ailleurs, le conseil d'arrondissement pourrait décider, à cette étape, de ne pas procéder à l'adoption du règlement compte tenu d'une opinion défavorable des citoyens. 7. Délai relatif au processus d'approbation référendaire. Ce processus peut s'appliquer à cette étape, à condition qu'un nombre suffisant de citoyens signe un registre pour la tenue d'un référendum. Si un pourcentage suffisant de signataires est atteint, un référendum pourrait être tenu, sauf si le conseil d'arrondissement décide de mettre fin au processus de modification ou de modifier le projet de règlement. 8. Adoption finale du règlement. Un règlement final est adopté s'il n'y a pas de référendum ou si, dans l'éventualité d'un référendum, le nombre de signatures en opposition au projet est insuffisant.
---	--	--

³⁸ Ville de Québec (n.d.) Arrondissement de La Cité-Limoilou, liste des projets, récupéré de: <https://participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca/acl?page=3>



		<p>9. 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).</p>
--	--	---

2.2. Les modalités relatives au certificat d'occupation

Afin d'occuper un bâtiment à des fins commerciales ou professionnelles, il est obligatoire de se procurer un certificat d'occupation. Cette fiche a pour objectif de présenter les modalités entourant l'obtention de ce certificat quelquefois appelé « permis d'occupation ».

Dans un premier temps, des schémas ont été réalisés afin de synthétiser les informations les plus importantes.

Par la suite, sont présentés des extraits de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et du guide La prise de décision en urbanisme élaboré par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) ainsi que des informations venant des règlements en vigueur à Montréal ou du site internet des arrondissements.

Principaux enjeux entourant l'obtention d'un certificat d'occupation pour les usages transitoires :

- L'usage visé peut ne pas correspondre aux usages permis. Le cas échéant, une procédure visant à autoriser le nouvel usage devra être menée.
- L'usage transitoire d'un lieu peut changer dans le temps. Le cas échéant, cela peut rendre caduc le certificat d'occupation, créer de nouveaux délais et entraîner de nouvelles dépenses.
- L'usage visé peut correspondre aux usages permis, mais une remise aux normes du bâtiment est nécessaire pour obtenir le certificat d'occupation. Bien que souhaitable, cette remise aux normes peut entraîner des dépenses qui pourraient ne pas être justifiables étant donné le caractère transitoire de l'usage visé en plus d'engendrer des délais supplémentaires relativement à la mise en valeur d'un bâtiment.

Quelques pistes de réflexion relatives aux usages transitoires :

- Pour la question de la flexibilité des usages permis, il pourrait être intéressant, lorsqu'il s'agit d'un projet d'urbanisme transitoire, d'appliquer certaines directives administratives pour prévoir, dès le départ, plusieurs usages au certificat d'occupation.
- Lorsqu'un immeuble est géré par un organisme intermédiaire afin d'y prévoir des usages temporaires pouvant être liés à différents organismes, associer le certificat d'occupation à l'ensemble de l'immeuble et, par la suite, préciser les usages de chaque organisme uniquement par convention.

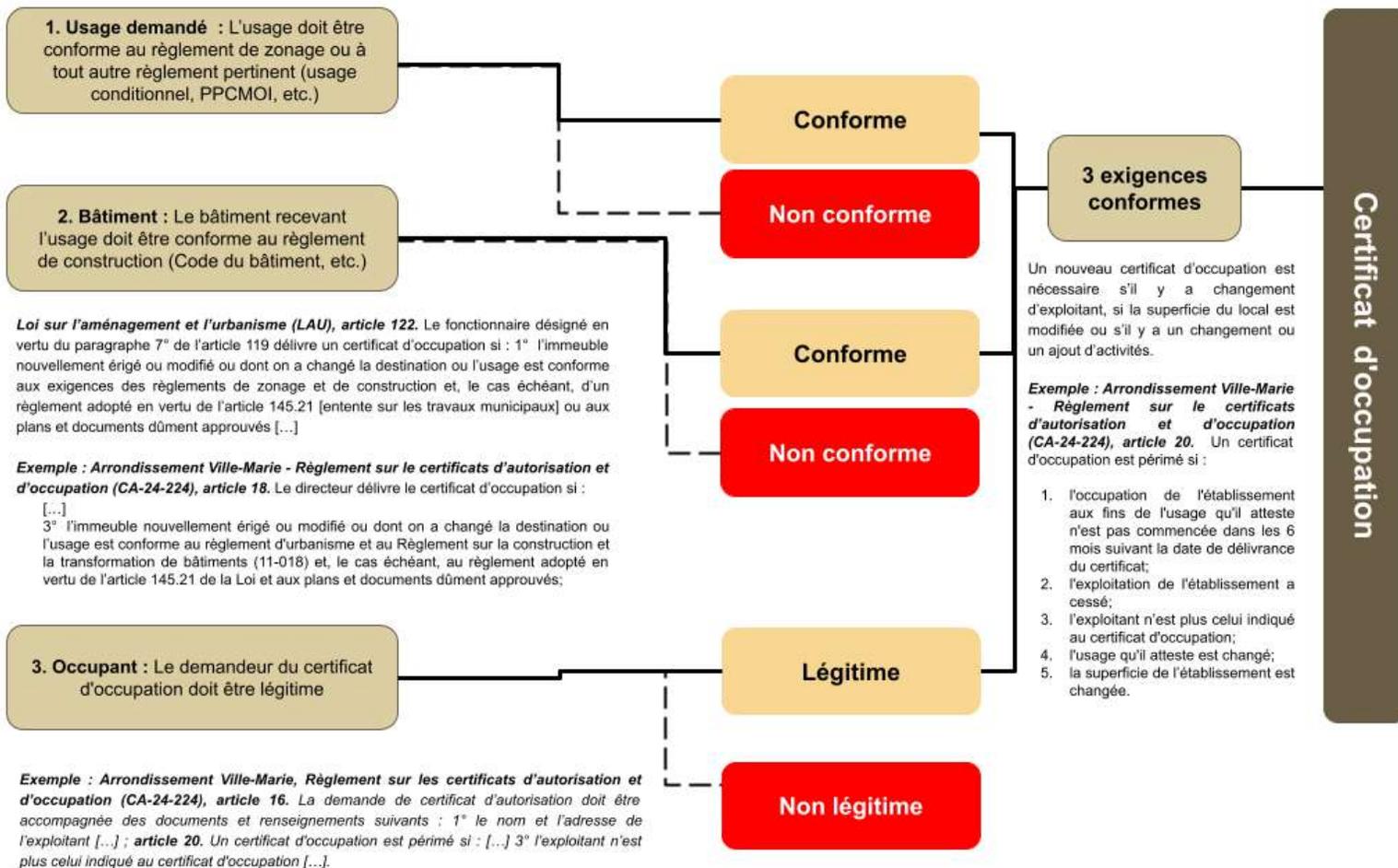
2.2.1. Synthèse des modalités relatives à l'obtention d'un certificat d'occupation pour une activité commerciale ou professionnelle (générale)

Un **certificat d'occupation**, aussi appelé « permis d'occupation », est nécessaire pour exercer une activité commerciale ou professionnelle dans un local qui n'a pas vocation de logement. Le certificat ainsi délivré est rattaché à l'établissement occupé (le local) et à son occupant.

Le certificat d'occupation est émis par le bureau de permis de l'arrondissement concerné. Pour ce faire, le bureau des permis s'assure de trois choses :

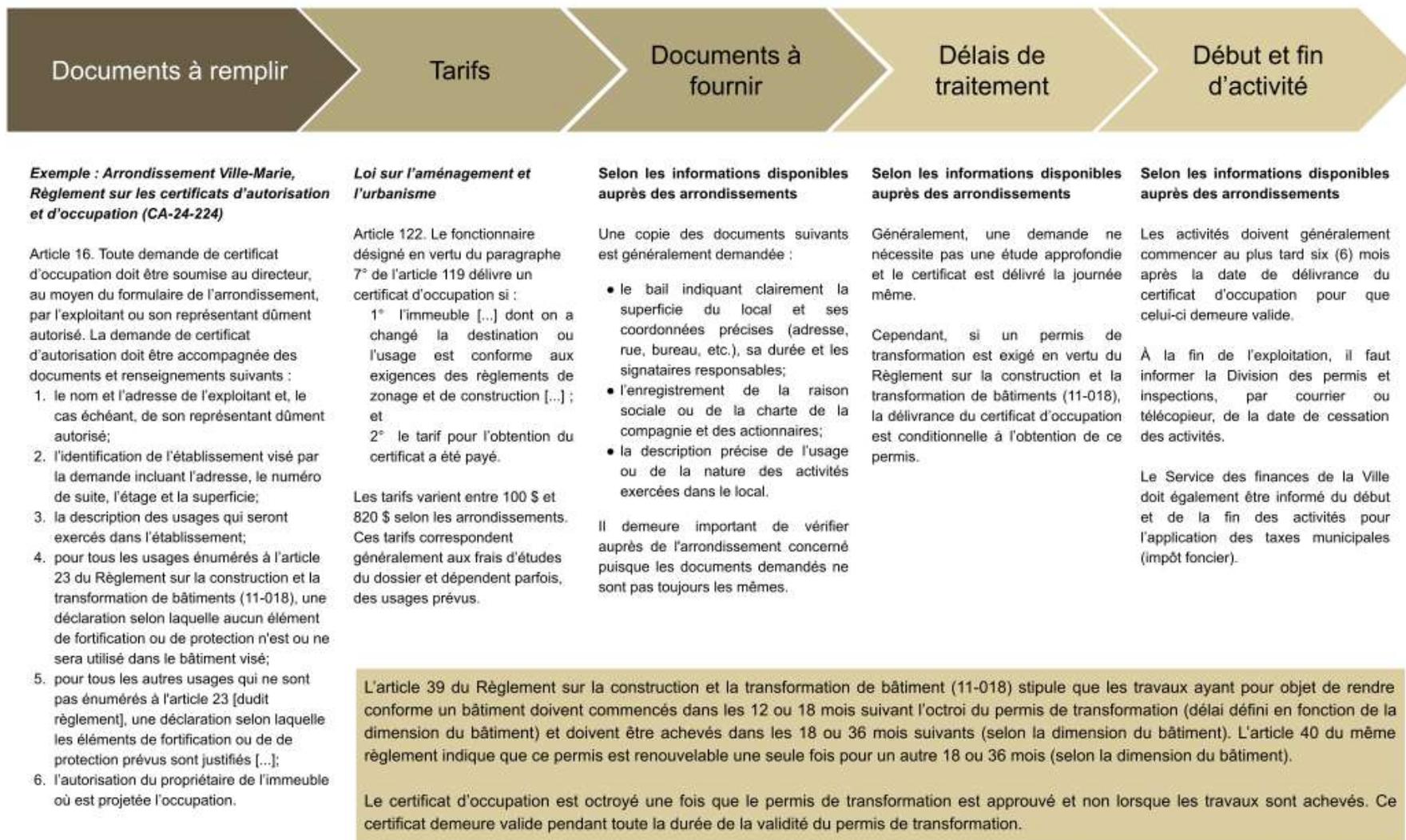
Sources :

- Arrondissement Le Sud-ouest (2004)**, *Le certificat d'occupation; Fiche-permis 1*
- Arrondissement Ville-Marie**, *Règlement sur le certificats d'autorisation et d'occupation (CA-24-224)*
- Gouvernement du Québec**, *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (Chapitre A-19.1)*
- Ville de Montréal**, *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (règlement 11-018, codification administrative)*
- Ville de Montréal (2021)**, *Obtenir un permis d'occupation pour activité commercial ou professionnelle*



Suite synthèses des modalités relatives à l'obtention d'un certificat d'occupation

La demande doit être faite à la Division des permis et inspections de l'arrondissement concerné.



Gouvernement du Québec

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

SECTION IV - PERMIS ET CERTIFICATS

Article 119. Le conseil d'une municipalité peut, par règlement :

1. interdire tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments sans l'obtention d'un permis de construction;
2. interdire tout projet de changement d'usage ou de destination d'un immeuble ainsi que toute opération visée aux paragraphes 12°, 12.1°, 13°, 14°, 15°, 16° et 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 sans l'obtention d'un certificat d'autorisation;
3. interdire l'occupation d'un immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage sans l'obtention d'un certificat d'occupation;
4. interdire toute demande d'opération cadastrale sans l'obtention d'un permis de lotissement;
5. prescrire les plans et documents qui doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande de permis ou de certificat;
6. établir un tarif d'honoraires pour la délivrance des permis et des certificats, ou d'une catégorie d'entre eux établie suivant le type de construction ou d'usage projeté;
7. désigner un fonctionnaire municipal responsable de la délivrance des permis et certificats.

Article 120. Le fonctionnaire désigné en vertu du paragraphe 7° de l'article 119 délivre **un permis de construction ou un certificat d'autorisation** si :

1. la demande est conforme aux règlements de zonage et de construction et, le cas échéant, au règlement adopté en vertu de l'article 116 et au règlement adopté en vertu de l'article 145.21;
 - 1.1. le demandeur a fourni les renseignements requis pour permettre au fonctionnaire de remplir le formulaire prévu à l'article 120.1;
2. la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement et, le cas échéant, les plans ont été approuvés conformément à l'article 145.19; et
3. le tarif pour l'obtention du permis ou du certificat a été payé.

En outre, dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de construction est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité en application de l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement ([chapitre Q-2](#)) et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs en vertu de la section IV du chapitre IV du titre I de cette loi, le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

Article 120.0.1. Outre les conditions prévues à l'article 120, le fonctionnaire désigné en vertu du paragraphe 7° de l'article 119 doit également, préalablement à la délivrance d'un permis de construction, recevoir de la part du demandeur une déclaration écrite établissant si le permis demandé concerne ou non un immeuble destiné à être utilisé comme résidence privée pour aînés telle que définie au deuxième alinéa de l'article 118.1.

Le 1^{er} avril de chaque année, il transmet, à l'agence de la santé et des services sociaux dont le territoire comprend celui de la municipalité, les déclarations reçues, dans les 12 mois précédents, selon lesquelles le permis demandé concerne un immeuble destiné à être utilisé comme résidence privée pour aînés.

Article 120.1. Dans le cas de travaux qui requièrent un permis de construction en vertu du paragraphe 1° de l'article 119, le fonctionnaire désigné en vertu du paragraphe 7° de cet article doit transmettre à son destinataire, conformément au règlement pris en vertu de l'article 120.2, le formulaire contenant les renseignements, prescrits par ce règlement, qui sont relatifs à la réalisation de ces travaux.

Article 120.2. Le gouvernement peut, par règlement :

1. prescrire la forme et le contenu du formulaire prévu à l'article 120.1;
2. prescrire l'équivalent informatique du formulaire;
3. désigner le destinataire du formulaire;
4. prescrire le délai à l'intérieur duquel le formulaire, ou son équivalent informatique, doit être transmis au destinataire;
5. prévoir les cas où le formulaire n'a pas à être rempli et transmis.

Article 120.3. Le paragraphe 1.1° de l'article 120 et les articles 120.1 et 120.2 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, malgré toute disposition inconciliable d'une charte ou d'une loi spéciale applicable à une municipalité.

Article 121. Le fonctionnaire désigné en vertu du paragraphe 7° de l'article 119 délivre un permis de lotissement si :

1. la demande est conforme au règlement de lotissement et, le cas échéant, au règlement adopté en vertu de l'article 145.21;
- 1.1. la demande est accompagnée du plan visé à l'article 33.1 de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2) dans les cas qui l'exigent et de l'approbation du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs relativement à ce plan;
2. la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement et, le cas échéant, les plans ont été approuvés conformément à l'article 145.19; et
3. le tarif pour l'obtention du permis a été payé.

En outre, dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de lotissement est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité en application de l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2) et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs en vertu de la section IV du chapitre IV du titre I de cette loi, le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée établissant que l'opération projetée est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

Article 122. Le fonctionnaire désigné en vertu du paragraphe 7° de l'article 119 délivre un certificat d'occupation si:

1. l'immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage est conforme aux exigences des règlements de zonage et de construction et, le cas échéant, d'un règlement adopté en vertu de l'article 145.21 ou aux plans et documents dûment approuvés; et
2. le tarif pour l'obtention du certificat a été payé.

Le titulaire du permis de construction peut, sur preuve que la localisation des fondations de l'immeuble en construction est conforme aux exigences des règlements de zonage et de construction ou aux plans et documents dûment approuvés et moyennant le paiement des honoraires prescrits, obtenir du fonctionnaire un certificat d'occupation partiel attestant de la conformité de la localisation des fondations.

SECTION IX - DE CERTAINES CONTRIBUTIONS À DES TRAVAUX OU À DES SERVICES MUNICIPAUX

Article 145.21. Le conseil d'une municipalité peut, par règlement, assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation:

1. à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

2. au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis ou de certificat.

[...]

L'exigence d'une contribution visée au paragraphe 2° du premier alinéa n'est pas applicable à un organisme public au sens du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1) ou à un centre de la petite enfance au sens de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (chapitre S-4.1.1).

SECTION XIII - RESTRICTIONS À LA DÉLIVRANCE DE PERMIS OU DE CERTIFICATS EN RAISON DE CERTAINES CONTRAINTES

Article 145.42. Le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut par règlement, dans toute partie de territoire divisée aux fins de l'application du paragraphe 16° du deuxième alinéa de l'article 113 ou du paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 115, assujettir la délivrance de tout permis de construction ou de lotissement ou de tout certificat d'autorisation à la production d'une expertise par le demandeur dans le but de renseigner le conseil sur la pertinence de délivrer le permis ou le certificat et sur les conditions auxquelles devrait, le cas échéant, être assujettie cette délivrance compte tenu de ces contraintes.

Ministère des Affaires municipale et de l'Habitation

Guide *La prise de décision en urbanisme*⁴¹

Règlement sur les permis et les certificats en urbanisme

« Le règlement sur l'émission des permis et des certificats en urbanisme permet aux municipalités d'établir les modalités administratives qui les encadrent et qui autorisent la réalisation des projets visés par les règlements d'urbanisme. »

Utilité

« C'est pour s'assurer du respect de leurs règlements d'urbanisme (p. ex. zonage, construction, lotissement) que les municipalités exigent l'obtention d'un permis ou d'un certificat pour tout projet visé par ces règlements. La délivrance des permis et des certificats est le moyen de base qui permet de vérifier ce qui se fait en matière d'aménagement du territoire dans la municipalité. »

« Ainsi, une personne qui a l'intention de construire ou d'utiliser un terrain ou un bâtiment dans la municipalité doit s'informer auprès du responsable de la délivrance des permis et des certificats des obligations à satisfaire. Elle saura par conséquent ce que les règlements exigent. »

Caractéristiques

« Dans ce domaine, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 119 à 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. »

Les types de permis et de certificats prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) peuvent être consultés à cette adresse :

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-permis-et-les-certificats-en-urbanisme/les-types-de-permis-et-de-certificats-prevus-par-la-loi-sur-lamenagement-et-lurbanisme/>

⁴¹ <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-permis-et-les-certificats-en-urbanisme/>

Ville de Montréal

Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (règlement 11-018, codification administrative)⁴²

CHAPITRE III - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I - PERMIS DE CONSTRUCTION

SOUS-SECTION I - OBLIGATIONS ET MODALITÉS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

Article 32. Il est interdit d'effectuer sans permis :

1. la construction d'un bâtiment;
2. la transformation d'un bâtiment au sens du Code;
3. la modification, le remplacement ou l'ajout d'un élément de construction d'un bâtiment visé par un règlement de zonage, un plan d'implantation et d'intégration architectural ou tout autre réglementation municipale;
4. la relocalisation d'un bâtiment;
5. l'installation d'une maison mobile;
6. la mise en conformité d'un bâtiment.

SOUS-SECTION II - CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Article 38. Le permis est délivré au propriétaire si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. la demande est conforme aux règlements de zonage et de construction et, le cas échéant, aux règlements adoptés en vertu des articles 116 et 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

[...]

SOUS-SECTION III - VALIDITÉ ET CADUCITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Article 39. Un permis est périmé et les droits qu'il confère au propriétaire sont perdus dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. les travaux autorisés par le permis ne sont pas commencés dans les 12 mois qui suivent la date de délivrance du permis à l'exception d'un permis délivré pour la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment d'une hauteur de plus de 4 étages ou dont l'aire de bâtiment dépasse 2000 m² pour lequel le délai est de 18 mois;
2. les travaux sont interrompus pendant plus de 6 mois;
3. les travaux ne sont pas complétés dans les 18 mois qui suivent la date de délivrance du permis, à l'exception d'un permis délivré pour la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment d'une hauteur de plus de 4 étages ou dont l'aire de bâtiment dépasse 2000 m² pour lequel le délai est de 36 mois. Pour pouvoir être exécutés, tous

⁴² <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=29950&typeDoc=1>

travaux non réalisés doivent alors faire l'objet d'une nouvelle demande de permis.

Article 40. Sur réception d'une demande écrite du propriétaire ou de son mandataire, présentée avant l'expiration du délai de péremption, l'autorité compétente peut prolonger une seule fois les délais de 18 et 36 mois mentionnés au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 39, respectivement de 6 et 12 mois. Malgré le premier alinéa, pour un permis valide le 31 août 2020, les délais de 18 et 36 mois mentionnés au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 39 sont prolongés respectivement de 6 et 12 mois automatiquement, sans demande du propriétaire ou de son mandataire.

Arrondissement Ville-Marie

Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation

(règlement CA-24-224, codification administrative)⁴³

SECTION III CERTIFICAT D'OCCUPATION

Article 15. Il est interdit d'occuper, de laisser une personne occuper, de maintenir l'occupation ou de laisser une personne maintenir l'occupation d'un établissement sans qu'un certificat d'occupation n'ait été délivré.

Malgré le premier alinéa, aucun certificat d'occupation n'est nécessaire pour :

1. une aire de stationnement autorisée en vertu d'une résolution adoptée conformément à l'article 649a de l'ancienne Charte ou de la section V.1 du chapitre II du titre VI du règlement d'urbanisme;
2. l'usage « logement » de la famille résidentiel au sens du règlement d'urbanisme;
3. un usage de la catégorie E.1 au sens du règlement d'urbanisme, à l'exception de l'usage « cimetière »;
4. les usages « espace naturel », « jardin communautaire » et « parc » au sens du règlement d'urbanisme.

Article 16. Toute demande de certificat d'occupation doit être soumise au directeur, au moyen du formulaire de l'arrondissement, par l'exploitant ou son représentant dûment autorisé.

La demande de certificat d'autorisation doit être accompagnée des documents et renseignements suivants :

1. le nom et l'adresse de l'exploitant et, le cas échéant, de son représentant dûment autorisé;
2. l'identification de l'établissement visé par la demande incluant l'adresse, le numéro de suite, l'étage et la superficie;
3. la description des usages qui seront exercés dans l'établissement ;
4. pour tous les usages énumérés à l'article 23 du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)*, une déclaration selon laquelle aucun élément de fortification ou de protection n'est ou ne sera utilisé dans le bâtiment visé;
5. pour tous les autres usages qui ne sont pas énumérés à l'article 23 du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)*, une déclaration selon laquelle les éléments de fortification ou de protection prévus sont justifiés par la nature des activités qui ont cours dans le bâtiment, par la valeur du patrimoine qu'il abrite ou par la nécessité de protéger la santé, la vie ou la sécurité publique;
6. l'autorisation du propriétaire de l'immeuble où est projetée l'occupation.

⁴³ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/CA-24-224%20R%C8GL.%20CERTIFICAT%20D'AUTORISATION%20ET%20OCCUPATION%20CODIFI%C9%20_2016-12-1.PDF

Article 19. Sauf dans le cas où il a été délivré en application de l'article 308 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, chapitre S-4.2), le certificat d'occupation atteste du respect, lors de sa délivrance, de la réglementation applicable.

Article 20. Un certificat d'occupation est périmé si :

1. l'occupation de l'établissement aux fins de l'usage qu'il atteste n'est pas commencée dans les 6 mois suivant la date de délivrance du certificat;
2. l'exploitation de l'établissement a cessé;
3. l'exploitant n'est plus celui indiqué au certificat d'occupation;
4. l'usage qu'il atteste est changé;
5. la superficie de l'établissement est changée.

Article 21. Malgré l'article 20, un certificat d'occupation délivré pour un établissement pour lequel un permis doit également être délivré en vertu du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)* est périmé lorsque ce permis est périmé ou révoqué en vertu des articles 39 et 45 du règlement précité.

2.2.2. Grille des tarifs et des documents nécessaires par arrondissement

Une fois accédé au site internet de la Ville de Montréal, il faut sélectionner un arrondissement pour voir les informations et la démarche à suivre. Les principales informations sont présentées ci-dessous (site de la Ville : <https://montreal.ca/demarches/obtenir-un-permis-doccupation-pour-activite-commerciale-ou-professionnelle#:~:text=Vous%20devez%20vous%20procurer%20un,occup%C3%A9%20et%20%C3%A0%20son%20exploitant>).

Arrondissement	Tarifs du permis d'occupation pour activité commerciale ou professionnelle (taxes comprises)	Documents nécessaires
Ahuntsic-Cartierville	Frais d'étude : 218 \$ Remplacement d'un permis perdu 59,50 \$	<ul style="list-style-type: none"> ● Charte de la compagnie ● Bail ● Permis de transformation s'il y a modification aux lieux ou s'ils ont été modifiés depuis le dernier permis d'occupation
Anjou	Frais d'études du certificat d'occupation (taxes incluses) : 100 \$	<ul style="list-style-type: none"> ● Formulaire rempli ● Procuration du propriétaire des lieux, s'il y a lieu
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	Frais d'étude : 280 \$ Remplacement d'un permis perdu : 11,50 \$	<ul style="list-style-type: none"> ● Permis de transformation s'il y a modification aux lieux ou s'ils ont été modifiés depuis le dernier permis d'occupation
Lachine	Nouveaux établissements d'affaires, bureaux professionnels et d'affaires à domicile : 100 \$ Copie d'un permis existant pour un établissement d'affaires : 50 \$	<ul style="list-style-type: none"> ● Bail ● Déclaration de la raison sociale ou lettres patentes de l'entreprise
LaSalle	Demande de permis d'occupation pour activité commerciale ou professionnelle (taxes comprises): 150 \$	<p>Une copie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Bail complet indiquant clairement la superficie du local et ses coordonnées précises (adresse, rue, bureau, etc.), la durée du bail et les signataires responsables ● Enregistrement de la raison sociale ou de la charte de la compagnie et des actionnaires ● Description précise de l'usage ou de la nature des activités exercées dans le local <p>Deux copies de :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ● Plan d'aménagement intérieur de l'unité concernée s'il s'agit d'un immeuble d'habitation.
Le Plateau-Mont-Royal	<p>Si plus d'un usage est demandé pour un même permis d'occupation, le tarif exigé sera le plus élevé parmi ceux des usages demandés.</p> <p>Pour un usage restaurant : 560 \$ Pour un usage débit de boissons alcooliques : 820 \$ Pour tout autre usage : 325 \$ Remplacement d'un permis perdu : 65 \$</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Charte de la compagnie ● Permis de transformation s'il y a modification aux lieux ou s'ils ont été modifiés depuis le dernier permis d'occupation
Le Sud-Ouest	<p>Pour un usage restaurant : 572 \$ Pour un usage débit de boissons alcooliques : 832 \$ Pour un usage activité communautaire : 156 \$ Pour tout autre usage : 312 \$ Remplacement d'un permis perdu : 65 \$</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Charte de la compagnie ● Permis de transformation s'il y a augmentation de la fréquentation, modification de travaux prévus dans l'établissement ou changement d'usage
L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	<p>Frais d'étude (non taxable) : 250 \$</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Charte de la compagnie ● Bail ● Lettre décrivant les activités et précisant le nombre d'employés ● Permis de transformation s'il y a modification aux lieux ou s'ils ont été modifiés depuis le dernier permis d'occupation ● Plan du local ● Plan des aires de stationnement
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	<p>Frais d'étude : 235 \$ Remplacement d'un permis perdu : 71,50 \$</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● N.D.
Montréal-Nord	<p>Frais d'étude et d'émission du permis : 235 \$</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Charte de la compagnie ● Bail ● Permis de transformation s'il y a augmentation de la fréquentation, modification de travaux prévus dans l'établissement ou changement d'usage

Outremont	Pour tout usage : 357 \$ Pour un usage autre que domestique : 204 \$	<ul style="list-style-type: none"> ● Permis de transformation s'il y a augmentation de la fréquentation, modification de travaux prévus dans l'établissement ou changement d'usage Autre document, s'il y a lieu : <ul style="list-style-type: none"> ● Permis de réparation
Pierrefonds-Roxboro	Commerce, industrie et institutionnel : 200 \$ Ressources intermédiaires et bureaux d'affaires dans un logement : 100 \$	<ul style="list-style-type: none"> ● Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) ● Permis de transformation s'il y a augmentation de la fréquentation, modification de travaux prévus dans l'établissement ou changement d'usage
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	Frais d'étude : 214 \$ Remplacement d'un permis perdu : 11,50 \$ (Non taxable)	<ul style="list-style-type: none"> ● Permis de transformation s'il y a augmentation de la fréquentation, modification de travaux prévus dans l'établissement ou changement d'usage Autre document, s'il y a lieu : <ul style="list-style-type: none"> ● Permis d'autorisation d'affichage
Rosemont-La Petite-Patrie	Étude d'une demande : 231 \$ Remplacement d'un permis perdu : 31 \$	Ces documents, s'il y a lieu : <ul style="list-style-type: none"> ● Lettre d'autorisation du propriétaire de l'immeuble ou du syndicat de copropriété ● Attestation de classification provisoire de la CITQ ● Permis de transformation s'il y a augmentation de la fréquentation, modification de travaux prévus dans l'établissement ou changement d'usage
Saint-Laurent	Permis d'occupation pour activité commerciale ou professionnelle (taxes comprises) : 275 \$	<ul style="list-style-type: none"> ● Bail ● Déclaration de la raison sociale ou lettres patentes de l'entreprise ● Permis de constitution de la compagnie
Verdun	Nouveau commerce : 255 \$ Changement de propriétaire : 255 \$ Usage additionnel dans une zone résidentielle : 260 \$ Changement de raison sociale : 63 \$ Copie du permis d'occupation : 63 \$	<ul style="list-style-type: none"> ● Bail Autres documents, s'il y a lieu : <ul style="list-style-type: none"> ● Autorisation écrite du propriétaire de l'immeuble ● Déclaration de la raison sociale ou lettres patentes de l'entreprise ● Permis de rénovation ● Permis d'autorisation d'affichage

		<p>Bars et restaurants</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Plan de l'immeuble ou de la partie occupée de l'immeuble indiquant la superficie totale occupée et la superficie occupée par les différentes activités et les issues en 2 exemplaires. <p>Résidences supervisées</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Plan de l'aménagement intérieur montrant l'ensemble des pièces, signé et scellé par un architecte. ● Plan d'évacuation d'urgence approuvé par le Service de sécurité incendie de la Ville de Montréal. <p>Services de garde en milieu familial</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Lettre du propriétaire attestant l'usage et autorisant l'exploitation du service. ● Lettre du conseil d'administration de l'immeuble de type condominium.
Ville-Marie	<p>250 \$ (taxes comprises) Des frais supplémentaires peuvent s'appliquer si une demande d'usage conditionnel est nécessaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Charte de la compagnie ou état de renseignements du Registraire des entreprises du Québec ● Permis de transformation s'il y a modification aux lieux ou s'ils ont été modifiés depuis le dernier permis d'occupation ● Bail mentionnant la superficie du local
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	<p>Frais d'étude du permis d'occupation : 275 \$ Copie d'un permis : 55 \$</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Charte de la compagnie ● Permis de transformation s'il y a modification aux lieux ou s'ils ont été modifiés depuis le dernier permis d'occupation ● Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) ● Autorisation écrite du propriétaire de l'immeuble

2.3 Les modalités relatives à la taxe foncière et aux programmes d'aide

Cette fiche avait pour objectif d'entamer la réflexion eu égard à certains enjeux entourant la taxe foncière et les projets d'urbanisme temporaire ou transitoire, le pouvoir général de taxation et la mise en place de programmes pouvant aider ce type de projet.

Taxe foncière au Québec

Au Québec, les différentes modalités relatives à la taxe foncière sont définies à la Loi sur la fiscalité municipale (LFM).

Cette loi permet, entre autres, aux municipalités locales de fixer plusieurs taux de la taxe en fonction de catégories prédéfinies (immeubles non résidentiels; immeubles industriels; immeubles de six logements ou plus; terrains vagues desservis; immeubles forestiers; immeubles agricoles; catégorie résiduelle - à savoir le taux de base). Des règles de calcul s'appliquent lorsqu'une sous-catégorie non résidentielle est en situation de mixité.

En 2017, la Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs (projet de loi no 122) a introduit la possibilité de définir jusqu'à quatre sous-catégories d'immeubles non résidentiels et à fixer des taux de taxes non résidentiels ou industriels distincts par tranches de valeurs foncières. Les critères de définition d'une sous-catégorie doivent reposer sur une caractéristique des immeubles, à l'exclusion de leur localisation.

Exemption pour certains organismes à but non lucratif (OBNL)

Seule la Commission municipale du Québec peut exempter certains organismes à but non lucratif (OBNL) du paiement des taxes municipales. Lorsqu'un organisme bénéficie d'une exemption, la Commission doit après 9 ans (ou 5 ans, s'il s'agit de la taxe d'affaires) réviser l'exemption.

Pour obtenir cette exemption, deux principales conditions doivent être remplies : être un organisme à but non lucratif (OBNL) et recevoir un compte de taxes émis par la municipalité au nom de l'OBNL (seul l'OBNL dont le nom apparaît sur le rôle d'évaluation de la municipalité peut faire la demande d'exemption).

Les activités exercées par l'OBNL doivent également être admissibles. Mentionnons, à titre d'exemple, les activités suivantes :

- dans le domaine des loisirs (art, histoire, science, sport, etc.), celles de nature informative ou pédagogique exercées dans un but d'améliorer les connaissances ou habiletés, pratiquées à titre de loisir et accessibles au public sans conditions préférentielles;
- dans le domaine des activités sociales et humanitaires, celles visant à promouvoir ou défendre les intérêts ou les droits de personnes qui forment un groupe en raison de certaines caractéristiques, à lutter contre une forme de discrimination illégale, à assister des personnes opprimées, socialement défavorisées, économiquement défavorisées ou autrement en difficulté et à empêcher que des personnes ne soient en difficulté.

Les activités suivantes ne sont toutefois pas admissibles : l'hébergement qui n'est pas transitoire; l'entreposage (autre qu'à des fins muséales); l'activité dont le prix demandé pour y participer est supérieur au prix de revient; l'activité dont le but est de permettre aux membres de faire des profits.

La demande peut être faite pour tout l'immeuble ou une partie de l'immeuble (bureau, local, étage, etc.). Si plus d'un organisme à but non lucratif utilisent l'immeuble, l'organisme dont le nom apparaît au rôle d'évaluation de la municipalité doit déposer une demande d'exemption combinée en utilisant le formulaire prévu à cette fin.

Taxe d'affaires, pouvoir général de taxation et redevance

La taxe d'affaires est une taxe sur la valeur locative, facturée directement à l'occupant d'un local plutôt qu'à son propriétaire. Elle peut être appliquée simultanément avec le régime relatif à la taxe foncière à taux variés. À notre connaissance, très peu de municipalités utilisent une telle taxe.

En 2008, la Ville de Montréal recevait du législateur, par le Projet de loi 22, un pouvoir général de taxation (ancien article 151.8 de la Charte de la Ville de Montréal). En 2017, le Projet de loi 122 a étendu ce pouvoir à l'ensemble des municipalités locales du Québec. La taxe pouvant être imposée par la municipalité en vertu du pouvoir général de taxation doit être un régime de taxation directe.

Le Règlement concernant la taxe foncière sur les parcs de stationnement de la Ville de Montréal est un exemple d'application de ce pouvoir général de taxation. Appliquée depuis 2010, cette taxe qui vise spécifiquement les parcs de stationnement a été instituée pour contribuer au financement

des transports collectifs et avoir des effets positifs sur la densification des milieux urbains en incitant à une réduction de l'espace consacré aux stationnements.

En 2017, toute municipalité locale a également reçu du législateur la possibilité d'exiger toute redevance pour contribuer au financement d'un régime de réglementation relevant d'une de ses compétences.

Programme d'aide et crédits de taxe

L'assistance financière pouvant être accordée par les municipalités locales est fortement balisée par différentes lois.

« L'aide financière peut consister en une subvention ou en une réduction des coûts du bénéficiaire, par exemple par l'allocation d'un crédit de taxe, d'un prêt à taux réduit, d'un cautionnement ou d'un terrain en deçà de sa valeur marchande. Les pouvoirs pour lesquels la LISM [Loi sur l'interdiction de subventions municipales] ne s'applique pas sont, pour la plupart, identifiés aux articles 90 et 100 de la LCM [Loi sur les compétences municipales.] »⁴⁴

Selon cette loi, toute municipalité peut, entre autres :

- faire la promotion industrielle, commerciale ou touristique de son territoire, constituer un organisme à ces fins ou en confier l'organisation et la gestion à un OBNL;
- faire la promotion d'activités culturelles et de loisirs sur son territoire, constituer un organisme à ces fins ou en confier l'organisation et la gestion à toute personne;

⁴⁴ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Muni-Express N° 13 - 10 décembre 2019 – Les pouvoirs des municipalités locales et des MRC en matière de développement

économique et régional, consulté sur : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2019/n-13-10-decembre-2019/>

- accorder une assistance financière à une coopérative de solidarité qui, par ses statuts, ne verse pas de ristournes ou d'intérêts sur des parts privilégiées, sauf à une municipalité, à l'Union des municipalités du Québec (UMQ) ou à la Fédération québécoise des municipalités (FQM);
- accorder une assistance financière à un artiste professionnel, sous forme de subvention ou de crédit de taxe, en vertu d'un programme qu'elle adopte par règlement.

Toute municipalité locale peut également adopter un programme de revitalisation pour offrir des incitations fiscales à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments et à l'aménagement de terrains. Un programme de revitalisation peut généralement être mis en place : dans tout secteur délimité à l'intérieur de toute zone définie dans le règlement de zonage pour lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée à moins de 25 % de terrains non bâtis ainsi que dans tout secteur compris dans un programme particulier d'urbanisme (PPU) désigné comme « centre-ville » ou comme « secteur central ».

Les villes de Montréal et de Québec ont aussi des pouvoirs élargis qui leur permettent, notamment, d'adopter des programmes « d'intervention ou de revitalisation » pour l'ensemble de leur territoire ou d'une partie de celui-ci.

En cette période marquée par la Covid-19, un pouvoir d'aide temporaire a, de plus, été accordé aux municipalités locales (article 129 du projet de loi 69 sanctionné le 25 mars 2021) pour contribuer à la relance économique, et ce, pour une période de trois ans.

2.3.1. Réflexion possible pour les usages transitoires :

Taxe foncière

- Étudier la possibilité de modifier la Loi sur la fiscalité municipale pour introduire une catégorie d'immeubles spécifiques aux usages transitoires ou permettre une autre sous-catégorie en plus des quatre sous-catégories d'immeubles non résidentiels déjà permises.
- Établir de nouveaux critères permettant à la Commission municipales du Québec d'exempter certains OBNL au paiement de la taxe foncière.

Pouvoir général de taxation

- Étudier la possibilité d'instaurer une taxe pour la vacance (l'inoccupation) de certains bâtiments.

Programme de revitalisation

- Étudier la possibilité d'utiliser le programme de revitalisation pour financer certains travaux d'aménagement dans les immeubles privés et ainsi encourager les propriétaires à recevoir des usages transitoires – incitatif pour agir contre la vacance, voire pour négocier des montants de location moins élevés.

Autres programmes

- Étudier la possibilité que le financement des usages transitoires sur les artères commerciales passe par un programme s'adressant à une SDC ou à un regroupement de gens d'affaires constitué en OBNL.
- Étudier la possibilité d'inscrire certains usages transitoires à la liste des entreprises visées par l'article 92.1 de la Loi sur les compétences municipales afin de les financer.
- Voir comment la mesure d'aide financière aux OBNL locataires octroyée par la Ville de Montréal aux OBNL locataires occupant des immeubles non résidentiels imposables pourrait être employée pour les usages transitoires dans un bâtiments publics et/ou privés

2.3.2. Taxe foncière

Description sommaire	Pouvoirs généraux	Pouvoir de la ville de Montréal
<p>La Loi sur la fiscalité municipale (LFM) permet aux municipalités de fixer des taux de taxe foncière différents selon les catégories d'immeubles.</p> <p>« Dès 1992, la loi autorisait les municipalités à fixer, outre la taxe foncière générale, dont le taux était le même pour tous les immeubles imposables, une taxe ou une surtaxe sur les immeubles non résidentiels, ainsi qu'une surtaxe sur les terrains vagues desservis par les services d'aqueduc et d'égout. À l'automne 2000, [...], la Loi sur la fiscalité municipale a été modifiée pour y introduire le régime d'impôt foncier à taux variés. De 2001 à 2006, le régime permettait de fixer des taux de la taxe foncière générale différents selon cinq catégories d'immeubles : les immeubles non résidentiels, les immeubles industriels, les immeubles de six logements ou plus, les terrains vagues desservis par les services d'aqueduc et d'égout et les immeubles de la catégorie résiduelle. En juin 2006, la Loi sur la fiscalité municipale a été modifiée à nouveau afin d'ajouter, à compter de 2007, une sixième catégorie d'immeubles pouvant faire l'objet d'un taux de taxe foncière générale spécifique, soit la catégorie des immeubles agricoles. »⁴⁵</p>	<p>Loi sur la fiscalité municipale (LFM)</p> <p>Catégories d'immeubles</p> <p>Article 244.30.</p> <p>Pour l'application de la présente section, les catégories d'immeubles sont:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1°celle des immeubles non résidentiels; ● 2°celle des immeubles industriels; ● 3°celle des immeubles de six logements ou plus; ● 4°celle des terrains vagues desservis; ● 4.0.1°celle des immeubles forestiers; ● 4.1°celle des immeubles agricoles; ● 5°celle qui est résiduelle. <p>[...]</p> <p>Article 244.32.</p> <p>Chaque unité d'évaluation appartenant au groupe prévu à l'article 244.31 fait partie de l'une ou l'autre des classes suivantes, selon le pourcentage que représente, par rapport à la valeur imposable totale</p>	<p>Il pourrait être opportun de se renseigner sur la façon dont la Ville calcule les taxes foncières pour un OBNL occupant l'un de ses bâtiments en tout ou en partie.</p> <p>Des modalités administratives pourraient être prévues, le cas échéant, pour les projets d'urbanisme transitoire.</p>

⁴⁵ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Document d'information - Régime d'impôt foncier à taux variés, consulté sur : https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/finances_indicateurs_fiscalite/fiscalite/regime_impot_foncier.pdf

<p>En 2017, la Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs (projet de loi no 122) a introduit la possibilité de définir jusqu'à quatre sous-catégories d'immeubles non résidentiels et à fixer des taux de taxes non résidentiels ou industriels distincts par tranches de valeurs foncières.</p> <ul style="list-style-type: none"> • « Les sous-catégories d'immeubles non résidentiels ne peuvent être déterminées qu'au moment de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation. • Les critères de définition d'une sous-catégorie doivent reposer sur une caractéristique des immeubles, à l'exclusion de leur localisation. Les immeubles non résidentiels qui ne sont pas compris dans une sous-catégorie particulière forment la sous-catégorie non résidentielle de référence, qui sert de base au calcul des balises encadrant les autres sous-catégories. » <p>Les municipalités peuvent fixer jusqu'à six taux de taxe foncière générale, selon les catégories d'immeubles suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la catégorie des immeubles non résidentiels; 2. la catégorie des immeubles industriels; 3. la catégorie des immeubles de six logements ou plus; 	<p>de l'unité, la valeur imposable de l'ensemble des immeubles non résidentiels compris dans l'unité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1°classe 1A: moins de 0,5%; • 2°classe 1B: 0,5% ou plus et moins de 1%; • 3°classe 1C: 1% ou plus et moins de 2%; • 4°classe 2: 2% ou plus et moins de 4%; • 5°classe 3: 4% ou plus et moins de 8%; • 6°classe 4: 8% ou plus et moins de 15%; • 7°classe 5: 15% ou plus et moins de 30%; • 8°classe 6: 30% ou plus et moins de 50%; • 9°classe 7: 50% ou plus et moins de 70%; • 10°classe 8: 70% ou plus et moins de 95%; • 11°classe 9: 95% ou plus et moins de 100%; • 12°classe 10: 100%. <p>[...]</p> <p>Article 244.34.</p> <p>Appartient à la catégorie des immeubles industriels toute unité d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1°qui est occupée ou destinée à l'être uniquement par son propriétaire ou par un seul occupant et qui est principalement utilisée ou destinée à des fins de production industrielle; • 2°qui comporte plusieurs locaux occupés ou destinés à l'être par des occupants différents, y compris le propriétaire malgré l'article 1, et dont l'un des locaux est principalement destiné ou utilisé à des fins de production industrielle. <p>Malgré l'article 2, les paragraphes 1° et 2° du premier alinéa visent respectivement, même s'ils</p>	
--	--	--

<p>4. la catégorie des terrains vagues desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire;</p> <p>5. la catégorie des immeubles agricoles;</p> <p>6. la catégorie résiduelle (taux de base).</p> <p>Les classes non résidentielles et industrielles prévues à la loi :</p> <p>« Chaque unité d'évaluation du groupe des INR fait partie de l'une des 12 classes établies en fonction du pourcentage de la valeur imposable des INR compris dans l'unité, par rapport à la valeur imposable totale d'une telle unité. »</p> <p>Exemple : la classe 5 est composée de « 5 % ou plus et moins de 30 % » d'usages non résidentiels ou industriels.</p> <p>Notons que « Les classes industrielles ne doivent pas être confondues avec les classes non résidentielles. En effet, les indications habituelles servant à identifier une unité qui fait partie du groupe des INR caractérisent aussi, au rôle d'évaluation, les unités appartenant à la catégorie des immeubles industriels. Celles-ci se voient donc également remettre un code spécifique, dont la valeur correspond à la classe industrielle à laquelle elles appartiennent. »</p> <p>Exemple : la classe industrielle 2 est composée d'une « superficie industrielle de 25 % ou plus et de</p>	<p>sont aussi utilisés ou destinés à d'autres fins, l'unité d'évaluation et le local entiers.</p> <p>Pour l'application des deux premiers alinéas, on entend par « local » toute partie d'une unité d'évaluation qui est un immeuble non résidentiel au sens de l'article 244.32 et qui fait l'objet d'un bail distinct auquel est partie le propriétaire, est destinée à faire l'objet d'un tel bail, est occupée de façon exclusive par le propriétaire ou est destinée à être ainsi occupée par lui.</p> <p>On délimite la partie de l'unité d'évaluation qui est destinée à faire l'objet d'un bail distinct ou qui est destinée à être occupée de façon exclusive par le propriétaire en considérant le plus grand ensemble possible de parties de l'unité qui, normalement et à court terme, ne peuvent être louées ou occupées que globalement. Dans le cas d'un immeuble dont l'exploitant doit être le titulaire d'une attestation de classification délivrée en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (chapitre E-14.2), l'ensemble des parties destinées à l'hébergement constitue un seul local.</p> <p>Pour l'application du présent article, le mot « propriétaire » signifie, outre le sens prévu à l'article 1, la personne au nom de laquelle est inscrite l'unité d'évaluation.</p>	
---	--	--

<p>moins de 75 % » de la superficie de la partie non résidentielle.</p> <p>Des règles de calcul s'appliquent lorsqu'une sous-catégorie non résidentielle est en situation de mixité.</p> <p>Taxe d'affaires</p> <p>« La « taxe d'affaires », qui est une taxe sur la valeur locative, facturée directement à l'occupant d'un local plutôt qu'à son propriétaire, peut être appliquée simultanément avec le régime d'impôt foncier à taux variés. Un plafond combiné a toutefois été mis en place pour limiter l'effet cumulatif de ces deux modes d'imposition, lorsqu'ils sont appliqués simultanément aux mêmes immeubles. »</p> <p>(À notre connaissance, très peu de municipalités utilisent une telle taxe.)</p> <p>Exemption pour certains organismes à but non lucratif (OBNL)</p> <p>« La Commission municipale du Québec peut exempter du paiement des taxes municipales certains organismes à but non lucratif (OBNL).</p> <p>Lorsqu'un organisme bénéficie d'une exemption, la Commission doit après 9 ans (taxes foncières) ou 5 ans (taxe d'affaires) réviser l'exemption dans le cadre d'une révision périodique. »⁴⁶</p>	<p>Article 244.36.</p> <p>Appartient à la catégorie des terrains vagues desservis toute unité d'évaluation qui est constituée uniquement d'un tel terrain et, le cas échéant, de tout bâtiment visé au deuxième alinéa.</p> <p>Est vague le terrain sur lequel aucun bâtiment n'est situé. Un terrain est également vague lorsque, selon le rôle d'évaluation foncière, la valeur du bâtiment qui y est situé ou, s'il y en a plusieurs, la somme de leurs valeurs est inférieure à 10% de celle du terrain.</p> <p>Est desservi le terrain dont le propriétaire ou l'occupant peut, en vertu de l'article 244.3, être le débiteur d'un mode de tarification lié au bénéfice reçu en raison de la présence des services d'aqueduc et d'égout sanitaire dans l'emprise d'une rue publique.</p> <p>Malgré l'article 2, le premier alinéa ne vise qu'une unité entière et les deuxième et troisième alinéas visent le terrain entier compris dans cette unité.</p> <p>[...]</p>	
--	---	--

⁴⁶ Site internet de la Commission municipale du Québec : <https://www.cmq.gouv.qc.ca/fr/tribunal-administratif/exemption-de-taxes-municipales-et-revision>

<p>Pour ce faire, deux conditions doivent être remplies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • être un organisme à but non lucratif (OBNL) • recevoir un compte de taxes émis par la municipalité au nom de l'OBNL (seul l'OBNL dont le nom apparaît sur le rôle d'évaluation de la municipalité peut faire la demande d'exemption). <p>Il n'est pas possible de faire une demande si, entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'organisme n'est pas inscrit sur le compte de taxes de la municipalité; • l'organisme qui n'a pas d'existence légale; • l'organisme est à but lucratif. <p>La demande peut être faite pour tout l'immeuble ou une partie de l'immeuble (bureau, local, étage, etc.).</p> <p>L'immeuble (ou la partie) doit être utilisé principalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par un ou des organismes à but non lucratif (OBNL); • et pour des activités admissibles et dans un but non lucratif. <p>Si plus d'un organisme à but non lucratif utilisent l'immeuble, l'organisme dont le nom apparaît au rôle d'évaluation de la municipalité doit déposer une demande d'exemption combinée en utilisant le formulaire prévu à cette fin.</p>	<p>Règles relatives à l'établissement de sous-catégories d'immeubles dans la catégorie des immeubles non résidentiels</p> <p>Article 244.64.1.</p> <p>En vue de fixer, pour un exercice financier donné, plusieurs taux particuliers à la catégorie des immeubles non résidentiels, toute municipalité locale peut, conformément à la présente sous-section, répartir la composition de cette catégorie, telle que prévue à l'article 244.33, en sous-catégories d'immeubles, et ce, jusqu'à un maximum de quatre sous-catégories, incluant une sous-catégorie de référence.</p> <p>La résolution établissant une répartition visée au premier alinéa doit être adoptée avant le dépôt du rôle qu'elle vise et elle ne peut pas être modifiée ou abrogée après ce dépôt. Elle a effet aux fins des exercices financiers auxquels s'applique ce rôle.</p> <p>Article 244.64.2.</p> <p>Tout critère de détermination des sous-catégories, autres que celle de référence, doit se baser sur une caractéristique des immeubles non résidentiels portés au rôle.</p> <p>La localisation d'un immeuble sur le territoire de la municipalité ne peut servir de critère de détermination.</p>	
---	--	--

<p>Parmi les activités admissibles, mentionnons :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● dans le domaine des loisirs (art, histoire, science, sport, etc.), celles de nature informative ou pédagogique, exercées dans un but d'améliorer les connaissances ou habiletés, pratiquées à titre de loisir et accessibles au public sans conditions préférentielles; ● dans le domaine des activités sociales et humanitaires : <ul style="list-style-type: none"> ○ celles visant à promouvoir ou défendre les intérêts ou les droits de personnes qui forment un groupe en raison de certaines caractéristiques; ○ celles visant à lutter contre une forme de discrimination illégale; ○ celles visant à assister des personnes opprimées, socialement défavorisées, économiquement défavorisées ou autrement en difficulté; ○ celles visant à empêcher que des personnes ne soient en difficulté. <p>Activités exclues :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● l'hébergement qui n'est pas transitoire; ● l'entreposage (autre qu'à des fins muséales); ● l'activité dont le prix demandé pour y participer est supérieur au prix de revient; ● l'activité dont le but est de permettre aux membres de faire des profits. 	<p>Exemption pour certains organismes à but non lucratif (OBNL)</p> <p>Les conditions pour demander et obtenir une exemption sont prévues aux articles 243.1 et suivants de la Loi sur la fiscalité municipale.</p> <p>Pour plus de détails, il est également possible de consulter le document suivant :</p> <p>https://www.cmq.gouv.qc.ca/contentFiles/files/guides/exemption-de-taxes-decoulant-drone-reconnaissance-accordee-par-la-commission-municipale-2c-loi-sur-la-fiscalite-municipale-annotee.pdf</p>	
--	---	--

2.3.3. Pouvoir général de taxation et redevance

Description sommaire	Pouvoirs généraux	Pouvoir de la ville de Montréal
<p>En 2008, le pouvoir général de taxation a été octroyé à Montréal par le Projet de loi 22.</p> <p>En 2017, le Projet de loi 122 (<i>Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs</i>) a octroyé à l'ensemble des municipalités québécoises ce pouvoir général de taxation.</p> <p>« Le pouvoir général de taxation permet aux municipalités d'imposer sur leur territoire toute taxe directe, à l'exception de celles visées par les exclusions prévues à la Loi, lesquelles visent surtout les champs occupés par le gouvernement ».⁴⁷</p> <p>Ce pouvoir permet aux municipalités de favoriser « une répartition plus équitable du fardeau fiscal (en réduisant l'importance de l'impôt foncier au profit d'autres sources de revenus), d'influencer le comportement en matière d'aménagement du territoire »⁴⁸ ou encore de proposer des dispositions</p>	<p>LOI SUR LES CITÉS ET VILLES, RLRQ CHAPITRE C-19 -</p> <p>Pouvoir général de taxation</p> <p>500.1. Toute municipalité peut, par règlement, imposer sur son territoire toute taxe municipale, pourvu qu'il s'agisse d'une taxe directe et que ce règlement satisfasse aux critères énoncés au quatrième alinéa.</p> <p>La municipalité n'est pas autorisée à imposer les taxes suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. une taxe à l'égard de la fourniture d'un bien ou d'un service; 2. une taxe sur le revenu, les recettes, les bénéfices, les encaissements ou à l'égard de montants semblables; 3. une taxe sur le capital versé, les réserves, les bénéfices non répartis, les surplus d'apport, les éléments de passif ou à l'égard de montants semblables; 	<p>Ce pouvoir général de taxation était anciennement défini à l'article 151.8 de la Charte de la Ville de Montréal.</p> <p>Le <i>Règlement concernant la taxe foncière sur les parcs de stationnement de la Ville de Montréal</i> permet d'analyser un exemple d'application de ce pouvoir général de taxation.</p> <p>Appliquée depuis 2010, cette taxe vise spécifiquement les parcs de stationnement afin de contribuer au financement des transports collectifs et d'encourager la densification des milieux urbains en incitant à une réduction de l'espace consacré aux stationnements.</p> <p>« Pour plusieurs analystes, la taxe sur le stationnement peut constituer un moyen efficace pour modifier le choix modal. [...]. Elle peut, en outre, avoir un effet positif sur la densification des milieux urbains en incitant à une réduction de l'espace consacré aux stationnements »⁵⁰.</p>

⁴⁷ Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. *Muni express : Loi 122*, p.23. Document PDF, consulté sur: https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/Muni_express/muni_express_pl_122.pdf

⁴⁸ Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. *Redéfinition des relations Québec-Municipalités. Les municipalités officiellement reconnues comme gouvernements de proximité.* (2016). Document PDF, consulté sur: https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/ministere/document_synthese_redefinition_relations_quebec_municipalites.pdf

⁵⁰ Société de transport de Montréal. *Financer le transport collectif dans la région de Montréal.* (2012). Document PDF, consulté sur: https://www.stm.info/sites/default/files/pdf/fr/memoire_ville2012_03.pdf

<p>fiscales se rapprochant des principes d'écofiscalité⁴⁹.</p> <p>En 2017, toute municipalité locale a également reçu du législateur la possibilité d'exiger toute redevance pour contribuer au financement d'un régime de réglementation relevant d'une de ses compétences.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. une taxe à l'égard des machines et du matériel utilisés dans le cadre d'activités de recherche scientifique et de développement expérimental ou de fabrication et de transformation et à l'égard de tout élément d'actif servant à accroître la productivité, notamment le matériel et les logiciels informatiques; 5. une taxe à l'égard d'une rémunération qu'un employeur verse ou doit verser pour des services, y compris une rémunération non monétaire que l'employeur confère ou doit conférer; 6. une taxe sur la fortune, y compris des droits de succession; 7. une taxe relative à la présence ou à la résidence d'un particulier sur le territoire de la municipalité; 8. une taxe à l'égard des boissons alcooliques au sens de l'article 2 de la Loi sur les infractions en matière de boissons alcooliques (chapitre I-8.1); 9. une taxe à l'égard du tabac ou du tabac brut au sens de l'article 2 de la Loi concernant l'impôt sur le tabac (chapitre I-2); 10. une taxe à l'égard d'un carburant au sens de l'article 1 de la Loi concernant la taxe sur les carburants (chapitre T-1); 	<p>La taxe est calculée en fonction d'un taux au mètre carré appliqué à la superficie brute des parcs de stationnement⁵¹.</p>
---	---	--

⁴⁹ Vivre en Ville. *Autonomie, responsabilité et cohérence : pour une capitale nationale exemplaire et inspirante*. (2016). Consulté sur: <https://vivreenville.org/nos-positions/memoires/memoires/2016/autonomie-responsabilite-et-coherence-pour-une-capitale-nationale-exemplaire-et-inspirante/>

⁵¹ Ville de Montréal. *Règlement concernant la taxe foncière sur les parcs de stationnement de la Ville de Montréal*. Consulté sur: <https://montreal.ca/demarches/demander-une-verification-des-donnees-pour-le-calcul-de-la-taxe-sur-les-parcs-de-stationnement>

	<p>10.1° une taxe à l'égard du cannabis au sens de l'article 2 de la Loi sur le cannabis (L.C. 2018, c. 16);</p> <p>11. une taxe à l'égard d'une ressource naturelle;</p> <p>12. une taxe à l'égard de l'énergie, notamment l'électricité;</p> <p>13. une taxe prélevée auprès d'une personne qui utilise un chemin public, au sens de l'article 4 du Code de la sécurité routière (chapitre C-24.2), à l'égard de matériel placé sous ou sur le chemin public, ou au-dessus de celui-ci, pour fournir un service public.</p> <p>[...]</p> <p>Le règlement visé au premier alinéa doit remplir les conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il doit indiquer l'objet de la taxe qui doit être imposée; 2. il doit indiquer soit le taux de la taxe, soit le montant de la taxe à payer; 3. il doit indiquer le mode de perception de la taxe, y compris la désignation des personnes qui sont autorisées à la percevoir à titre de mandataires de la municipalité. <p>Le règlement visé au premier alinéa peut prévoir ce qui suit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. des exonérations de la taxe; 	
--	---	--

	<ol style="list-style-type: none"> 2. des pénalités en cas de contravention au règlement; 3. des frais de recouvrement et des frais pour provision insuffisante; 4. des intérêts, y compris le taux, sur la taxe, les pénalités et les frais impayés; 5. des pouvoirs de cotisation, de vérification, d'inspection et d'enquête; 6. des remboursements et des remises; 7. la tenue de registres; 8. la mise en œuvre et l'utilisation de mécanismes de règlement de différends; 9. la mise en œuvre et l'utilisation de mesures d'exécution si un montant de la taxe, des intérêts, des pénalités ou des frais demeure impayé après sa date d'échéance, notamment la saisie-arrêt, la saisie et la vente des biens; 10. l'assimilation de la créance pour taxe impayée, y compris les intérêts, les pénalités et les frais, à une créance prioritaire sur les immeubles ou meubles en raison de laquelle elle est due, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil, de même que la création et l'inscription d'une sûreté par une hypothèque légale sur ces immeubles ou sur ces meubles, selon le cas; 11. tout critère en fonction duquel le taux de la taxe ou le montant de la taxe à payer peut varier. 	
--	---	--

	<p>Redevances</p> <p>500.6. Toute municipalité peut exiger toute redevance pour contribuer au financement d'un régime de réglementation relevant d'une de ses compétences. La redevance peut aussi avoir pour but principal de favoriser, par son influence sur le comportement des personnes, l'atteinte des objectifs du régime.</p> <p>Les revenus produits par la redevance doivent être versés dans un fonds destiné exclusivement à les recevoir et à contribuer au financement du régime.</p> <p>Le premier alinéa s'applique sous réserve de ce que prévoient les articles 145.21 à 145.30 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), dans la mesure où la redevance exigée est perçue auprès d'un requérant visé au paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 145.21 de cette loi et qu'elle sert à financer une dépense visée à ce paragraphe.</p>	
--	--	--

2.3.4. Programme d'aide et crédits de taxes

Description sommaire	Pouvoirs généraux	Pouvoir particulier de la ville de Montréal
<p>« En général, une municipalité peut offrir trois types d'assistance financière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'assistance financière aux personnes dans le cadre d'un programme de revitalisation; • l'assistance financière aux organismes; • les autres types d'assistance financière aux personnes ».⁵² <p>« L'aide financière peut consister en une subvention ou en une réduction des coûts du bénéficiaire, par exemple par l'allocation d'un crédit de taxe, d'un prêt à taux réduit, d'un cautionnement ou d'un terrain en deçà de sa valeur marchande. Les pouvoirs pour lesquels la LISM [Loi sur l'interdiction de subventions municipales] ne s'applique pas sont, pour la plupart, identifiés aux articles 90 et 100 de la LCM [Loi sur les compétences municipales].⁵³</p> <p>« Pour ces différents types d'assistance financière, le conseil municipal doit adopter un règlement</p> 	<p>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ⁵⁷</p> <p>Programme de revitalisation</p> <p>Article 85.2.</p> <p>Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (<u>chapitre I-15</u>), la municipalité peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation à l'égard d'un secteur qu'elle délimite, à l'intérieur de toute zone identifiée dans le règlement de zonage, dans lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25% de terrains non bâtis.</p> <p>Le programme détermine, le cas échéant :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les personnes ou les catégories de personnes susceptibles de bénéficier de son application; 2. Les immeubles ou les catégories d'immeubles qui peuvent en faire l'objet; 3. La nature des activités visées; 	<p>Charte de la Ville de Montréal⁶¹</p> <p>Article 137.</p> <p>Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (<u>chapitre I-15</u>), le conseil d'arrondissement peut soutenir financièrement un organisme qui exerce ses activités dans l'arrondissement et qui a pour mission le développement économique local, communautaire, culturel ou social.</p> <p>Annexe C de la Charte de la ville de Montréal</p> <p>Article 10.</p> <p>Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (<u>chapitre I-15</u>), la ville peut:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1° participer à titre de membre ou fournir un apport à un organisme ou à une personne morale voués à la mise en œuvre de projets de recherche, de développement ou d'expérimentation ayant trait à la

⁵² Ministère des Affaires municipale et de l'Habitation, guide La prise de décision en urbanisme, Assistance financière aux personnes et aux organismes, consulté sur :

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/assistance-financiere-aux-personnes-et-aux-organismes/>

⁵³ Ministère des Affaires municipale et de l'Habitation. Muni-Express N° 13 - 10 décembre 2019 – Les pouvoirs des municipalités locales et des MRC en matière de développement économique et régional, consulté sur : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2019/n-13-10-decembre-2019/>

⁵⁷ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme consultée sur : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/a-19.1>

⁶¹ Charte de la ville de Montréal, métropole du Québec, consultée sur : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/C-11.4?&digest=>

<p>établissant, selon le cas, les modalités de subventions ou de crédits de taxe.</p> <p>En général, le montant des subventions ne peut dépasser le coût des travaux ou l'augmentation des taxes foncières que ceux-ci génèrent.</p> <p>La municipalité peut faire varier les modalités d'aide selon les catégories d'immeubles, de travaux ou de taxes foncières.</p> <p>Ces pouvoirs s'appliquent malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales.</p> <p>En outre, une municipalité locale peut établir tout autre programme d'aide dans l'exercice d'un pouvoir d'aide prévu par la Loi sur les compétences municipales »⁵⁴</p> <p>Selon la Loi sur les compétences municipales, toute municipalité peut, entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • faire la promotion industrielle, commerciale ou touristique de son territoire, constituer un organisme à ces fins ou en confier l'organisation et la gestion à un OBNL; • faire la promotion d'activités culturelles et de loisirs sur son territoire, constituer un organisme à ces fins ou en confier l'organisation et la gestion à toute personne; 	<ol style="list-style-type: none"> 4. La nature de l'aide financière, y compris l'octroi d'un crédit de taxes, qui peut être accordée, de même que la durée de cette aide, laquelle ne peut excéder cinq ans; 5. Les conditions et les modalités relatives à son application. <p>Article 85.4.</p> <p>Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (<u>chapitre I-15</u>), la municipalité peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation de la partie de son territoire désignée comme son « centre-ville » ou son « secteur central » en vertu d'un programme particulier d'urbanisme. La municipalité peut, aux conditions qu'elle détermine, décréter qu'elle accorde une subvention pour des travaux conformes à ce programme de revitalisation. Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.</p> <p>Elle peut, aux fins mentionnées au premier alinéa, établir des catégories d'immeubles et de travaux et les combiner. Elle peut établir des conditions différentes selon les catégories et combinaisons de catégories, et décréter qu'une subvention n'est accordée qu'à l'égard de l'une ou plusieurs d'entre elles.</p>	<p>décontamination des sols ou à la réhabilitation des sites;</p> <p>[...]</p> <p>Article 10.1.</p> <p>Afin de soutenir le développement économique, la ville peut, par règlement, adopter tout programme d'aide à l'entreprise.</p> <p>L'aide octroyée peut prendre toute forme, incluant une subvention, un crédit de taxes, un cautionnement ou la cession ou la location d'un immeuble.</p> <p>Un programme visé au premier alinéa doit s'inscrire dans le plan de développement économique de la ville.</p> <p>La Loi sur l'interdiction de subventions municipales (<u>chapitre I-15</u>) ne s'applique pas à une aide accordée en vertu d'un programme adopté en vertu du premier alinéa, dans la mesure où l'aide:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. découle d'une planification conjointe entre la ville et le ministre de l'Économie et de l'Innovation; 2. ne contrevient pas aux accords de commerce auxquels le Québec s'est déclaré lié;
---	---	--

⁵⁴ Ministère des Affaires municipale et de l'Habitation, guide La prise de décision en urbanisme, Assistance financière aux personnes et aux organismes, consulté sur : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/assistance-financiere-aux-personnes-et-aux-organismes/>

<ul style="list-style-type: none"> • accorder une assistance financière à une coopérative de solidarité qui, par ses statuts, ne verse pas de ristournes ou d'intérêts sur des parts privilégiées, sauf à une municipalité, à l'Union des municipalités du Québec (UMQ) ou à la Fédération québécoise des municipalités (FQM); • accorder une assistance financière à un artiste professionnel, sous forme de subvention ou de crédit de taxe, en vertu d'un programme qu'elle adopte par règlement. <p>Programme de revitalisation :</p> <p>Une municipalité qui adopte un programme de revitalisation « peut offrir des incitations fiscales à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments et à l'aménagement de terrains. Ces incitations peuvent prendre la forme d'une subvention ou d'un crédit de taxe ayant pour but de compenser l'augmentation des taxes foncières après la réalisation des travaux. »⁵⁵</p> <p>Un programme de revitalisation peut généralement être mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans tout secteur délimité à l'intérieur de toute zone définie dans le règlement de zonage pour lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est 	<p>La municipalité peut se prévaloir du deuxième alinéa d'une façon différente selon les secteurs de son territoire qu'elle détermine.</p> <p>La municipalité dont le territoire comprend plusieurs « secteurs centraux » ou « centres-villes » en vertu d'un programme particulier d'urbanisme peut de plus se prévaloir du deuxième alinéa d'une façon différente à l'égard de chacun d'eux.</p> <p>Loi sur les compétences municipales⁵⁸ :</p> <p>Pouvoir d'aide financière</p> <p>Le chapitre XI, Dispositions générales, du titre II contient la plupart des pouvoirs d'aide financière d'une municipalité locale. « Il lui permet d'accorder toute aide qu'elle juge appropriée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les compétences municipales dans les domaines énumérés à l'article 4 de la LCM, soit la culture, les loisirs, les activités communautaires et les parcs, la production d'énergie et les systèmes communautaires de télécommunication, l'environnement, la salubrité, les nuisances, la sécurité, le transport; • les objets énumérés au chapitre III du titre II sur le développement économique local, notamment les marchés publics, les embranchements ferroviaires, les bureaux d'information touristique; 	<ol style="list-style-type: none"> 3. ne vise pas le transfert d'activités exercées sur le territoire d'une autre municipalité locale du Québec; 4. est versée à une personne qui, sur le territoire de la ville, exploite une entreprise et est le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble. <p>Un règlement prévu au premier alinéa détermine la valeur totale de l'aide qui peut être octroyée en vertu du programme.</p> <p>[...]</p> <p>Article 79.7.</p> <p>Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (<u>chapitre I-15</u>), la ville peut, aux conditions qu'elle détermine, accorder des subventions à une société constituée en vertu de l'article 79.1. [Société de développement commerciale]</p> <p>Article 82.</p> <p>La ville peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation ou d'intervention prévoyant notamment qu'elle accorde une subvention en vue de favoriser la construction, la reconstruction, la</p>
--	---	--

⁵⁵ Idem

⁵⁸ Loi sur les compétences municipales. Consultée sur : http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/C-47.1#se:92_1

<p>composée à moins de 25 % de terrains non bâtis;</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour tout secteur compris dans un programme particulier d'urbanisme (PPU) désigné comme « centre-ville » ou comme « secteur central »; <p>Tout programme doit déterminer les catégories de personnes, d'immeubles et d'activités admissibles ainsi que la nature de l'aide financière qui peut être accordée, y compris un crédit de taxe. Cette aide ne peut excéder 5 ans.</p> <p>Les villes de Montréal et de Québec ont des pouvoirs élargis qui leur permettent, notamment, d'adopter des programmes « d'intervention ou de revitalisation » pour l'ensemble de leur territoire ou d'une partie de celui-ci.</p> <p>Pouvoir d'aide temporaire pour les municipalités locales (article 129 du projet de loi 69 sanctionné le 25 mars 2021)</p> <p>« Afin d'accroître la capacité des municipalités à contribuer à la relance économique, un nouveau pouvoir d'aide leur est accordé pour une période de trois ans. Pour s'en prévaloir, elles doivent adopter un plan de soutien aux entreprises s'appliquant à la totalité ou à une partie de leur territoire. [...] Une fois son plan en vigueur, une municipalité pourra</p>	<ul style="list-style-type: none"> • l'assistance aux personnes physiques défavorisées ou dans le besoin, dont l'établissement de refuges; • l'agriculture. »⁵⁹ <p>Article 91.1.</p> <p>Toute municipalité locale peut accorder une aide à toute coopérative de solidarité qui s'est, par ses statuts, interdit d'attribuer une ristourne ou de verser un intérêt sur toute catégorie de parts privilégiées sauf si cette ristourne est attribuée ou si cet intérêt est versé à une municipalité, à l'Union des municipalités du Québec ou à la Fédération québécoise des municipalités locales et régionales (FQM). [...]</p> <p>Article 92.</p> <p>Toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme en vertu duquel elle accorde des subventions ou des crédits de taxes aux artistes professionnels au sens de la Loi sur le statut professionnel des artistes des arts visuels, des métiers d'art et de la littérature et sur leurs contrats avec les diffuseurs (chapitre S-32.01) et aux artistes au sens de la Loi sur le statut professionnel et les conditions d'engagement des artistes de la scène, du disque et du cinéma (chapitre S-32.1). [...]</p>	<p>rénovation, la transformation, la restauration, l'agrandissement, la relocalisation, le déblaiement, l'aménagement, le réaménagement ou la démolition de tout immeuble ou la modification au raccordement du service électrique et à ses accessoires.</p> <p>Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.</p> <p>Article 83.</p> <p>Dans le cadre d'un programme d'intervention ou de revitalisation, la ville peut, par règlement, aux conditions et dans les secteurs de son territoire qu'elle détermine, accorder une subvention ayant pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de la réévaluation des immeubles après la fin des travaux.</p> <p>Le montant des subventions visées au premier alinéa ne peut dépasser les sommes suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'exercice financier au cours duquel les travaux ont été complétés et l'exercice financier suivant, ce montant est au plus égal à la différence entre le montant des taxes foncières qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant des taxes qui est effectivement dû; et • pour le deuxième exercice financier suivant l'exercice financier au cours duquel les travaux
---	--	---

⁵⁹ Ministère des affaires municipale et de l'habitation. Muni-Express, Pouvoirs d'aide et fiscalité, consulté sur : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2021/n-7-7-avril-2021/les-pouvoirs-daide-et-la-fiscalite/>

<p>adopter, par règlement, un programme lui permettant d'accorder toute aide à toute personne qui exploite une entreprise du secteur privé (y compris toute coopérative) et qui est le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble autre qu'une résidence, à moins qu'il ne s'agisse d'une RPA. Une copie du programme doit être transmise au MAMH, au plus tard 30 jours après son adoption. »⁵⁶</p> <p>L'aide octroyée peut prendre la forme d'une subvention, d'un prêt ou d'un crédit de taxe.</p>	<p>Toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme de réhabilitation de l'environnement et accorder une subvention pour des travaux relatifs à un immeuble conformes à ce programme. Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux. La municipalité peut, avec le consentement du propriétaire, exécuter sur un immeuble tous travaux requis dans le cadre d'un tel programme. [...]</p> <p>Article 92.1.</p> <p>Toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme aux fins d'accorder une aide sous forme de crédit de taxes aux personnes visées à l'article 92.2 et à l'égard des immeubles visés à celui-ci.</p> <p>Elle peut également accorder une aide à toute personne qui exploite une entreprise du secteur privé et qui est le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble autre qu'une résidence, sauf s'il s'agit d'une résidence privée pour aînés visée à l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (<u>chapitre S-4.2</u>). La valeur de l'aide qui peut ainsi être accordée ne peut excéder, pour l'ensemble des bénéficiaires et par exercice financier, 300 000 \$ pour la Ville de Montréal et pour</p>	<p>ont été complétés, la moitié du montant prévu au paragraphe 1.</p> <p>[...]</p> <p>Article 84.</p> <p>Dans le cadre d'un programme de revitalisation, la ville peut, par règlement, aux conditions et dans les secteurs de son territoire qu'elle détermine, accorder un crédit de taxes foncières en considération de travaux admissibles effectués sur des immeubles.</p> <p>Le crédit de taxes accordé ne peut excéder le coût réel des travaux. Il peut être réparti sur plus d'un exercice financier.</p> <p>Article 86.</p> <p>La ville peut, aux fins mentionnées dans les articles 82 à 85 de la présente annexe, établir des catégories d'immeubles et de travaux. Elle peut de plus, aux fins mentionnées dans l'article 84, déterminer des catégories de taxes foncières.</p> <p>La ville peut combiner les catégories prévues par le premier alinéa. Elle peut établir des conditions différentes selon les catégories et combinaisons de catégories et décréter qu'une subvention ou un</p>
--	--	---

⁵⁶ Ministère des affaires municipale et de l'habitation. Muni-Express, Pouvoirs d'aide et fiscalité, consulté sur : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2021/n-7-7-avril-2021/les-pouvoirs-daide-et-la-fiscalite/>

	<p>la Ville de Québec et 250 000 \$ pour toute autre municipalité.</p> <p>Une aide ne peut toutefois pas être accordée lorsque l'immeuble visé au premier ou au deuxième alinéa est dans l'une des situations suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • On y transfère des activités qui sont exercées sur le territoire d'une autre municipalité locale; • Son propriétaire ou son occupant bénéficie d'une aide gouvernementale destinée à réduire les taxes foncières. <p>Le paragraphe 2° du troisième alinéa ne s'applique pas lorsque l'aide gouvernementale est accordée pour la mise en œuvre d'un plan de redressement.</p> <p>[...]</p> <p>La période pendant laquelle une aide peut être accordée à une personne déclarée admissible ne peut excéder 10 ans. [...]</p> <p>Le règlement prévu au premier alinéa détermine la valeur totale de l'aide qui peut être accordée en vertu du programme. [...]</p> <p>Article 92.2. Seules sont admissibles au crédit de taxes prévu au premier alinéa de l'article 92.1 les personnes qui exploitent dans un but lucratif une entreprise du secteur privé et les coopératives, propriétaires ou occupantes d'un immeuble compris dans une unité d'évaluation répertoriée sous l'une ou l'autre des rubriques que le ministre, par règlement,</p>	<p>crédit n'est accordé qu'à l'égard de l'une ou plusieurs d'entre elles.</p> <p>La ville peut se prévaloir des premier et deuxième alinéa d'une façon différente selon les secteurs de la ville qu'elle détermine.</p> <p>Article 87.</p> <p>Aux fins des articles 82 à 85 de la présente annexe et de l'article 148.0.25 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme [démolition], la ville peut, dans chaque cas, établir diverses catégories de bénéficiaires et fixer des taux de subvention différents selon ces catégories.</p> <p>Elle peut également limiter l'accessibilité des particuliers aux subventions, sur la base du revenu du ménage maximal admissible et, à cette fin, définir la notion de revenu du ménage et prévoir les modes d'évaluation et de contrôle de cette limitation.</p>
--	---	---

	<p>détermine parmi celles prévues par le manuel auquel renvoie le <i>Règlement sur le rôle d'évaluation foncière</i> (<u>chapitre F-2.1, r. 13</u>) pris en vertu du paragraphe 1° de l'article 263 de la Loi sur la fiscalité municipale (<u>chapitre F-2.1</u>).</p> <p>[...]</p> <p>Une personne qui est l'occupant plutôt que le propriétaire d'un immeuble visé au premier alinéa, et qui remplit les autres conditions qui y sont prescrites, est admissible au crédit de taxes prévu au premier alinéa de l'article 92.1 si l'immeuble qu'elle occupe est visé par l'article 7 de la Loi sur les immeubles industriels municipaux (<u>chapitre I-0.1</u>).</p> <p>Article 92.3.</p> <p>Le crédit de taxes a pour effet de compenser en tout ou en partie l'augmentation du montant payable à l'égard de l'immeuble, pour les taxes foncières, les modes de tarification et le droit de mutation immobilière, lorsque cette augmentation résulte:</p> <ul style="list-style-type: none">• De travaux de construction ou de modification sur l'immeuble;• De l'occupation de l'immeuble;• De la relocalisation, dans l'immeuble, d'une entreprise déjà présente sur le territoire de la municipalité. <p>Le crédit de taxes ne peut excéder le montant correspondant à la différence entre le montant des taxes foncières, des modes de tarification et du droit de mutation immobilière qui est payable et le</p>	
--	--	--

	<p>montant qui aurait été payable si la construction, la modification, l'occupation ou la relocalisation n'avait pas eu lieu.</p> <p>Malgré les premier et deuxième alinéas, le crédit ne peut excéder la moitié du montant des taxes foncières et des modes de tarification qui sont payables à l'égard d'un immeuble lorsque son propriétaire ou son occupant bénéficie d'une aide gouvernementale pour la mise en œuvre d'un plan de redressement. Ce crédit ne peut toutefois pas être accordé pour une période excédant cinq ans et doit être coordonné à l'aide gouvernementale.</p> <p>Article 92.5.</p> <p>Toute municipalité locale peut réclamer le remboursement de l'aide qu'elle a accordée en vertu de l'article 92.1 si une des conditions d'admissibilité n'est plus respectée.</p> <p>Article 92.6.</p> <p>Le programme doit s'inscrire dans le plan de développement économique de la municipalité. [...]</p> <p>Entreprises admissibles⁶⁰</p> <p>Seules sont admissibles au crédit de taxes prévu à l'article 92.1 de la Loi sur les compétences municipales les personnes qui exploitent dans un</p>	
--	--	--

⁶⁰ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (n.d.), entreprise admissible, consulté sur: <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/soutien-au-developpement-economique/entreprises-admissibles/>

	<p>but lucratif une entreprise du secteur privé et les coopératives qui sont le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble compris dans une unité d'évaluation répertoriée sous l'une ou l'autre des rubriques suivantes prévues par le manuel auquel renvoie le règlement pris en vertu du paragraphe 1 de l'article 263 de la Loi sur la fiscalité municipale :</p> <ul style="list-style-type: none">● « 2-3 – Industries manufacturières » ;● « 41 – Chemin de fer et métro » ;● « 42 – Transport par véhicule automobile (infrastructure) », sauf « 4291 Transport par taxi » et « 4292 Service d'ambulance » ;● « 43 – Transport par avion (infrastructure) » ;● « 44 – Transport maritime (infrastructure) » ;● « 47 – Communication, centre et réseau » ;● « 6348 Service de nettoyage de l'environnement » ;● « 6391 Service de recherche, de développement et d'essais » ;● « 6392 Service de consultation en administration et en affaires » ;● « 6592 Service de génie » ;● « 6593 Service éducationnel et de recherche scientifique » ;● « 6831 École de métiers (non intégrée à une polyvalente) » ;● « 6838 Formation en informatique » ;● « 71 – Exposition d'objets culturels » ;● « 751 – Centre touristique ».	
--	---	--

2.3.5. Exemples de programme mis en place par la Ville de Montréal et visant la relance économique et/ou le soutien aux commerces et aux artères commerciales

PRAM-Commerce

Description sommaire	Modalités	Commentaires pertinents pour les usages transitoires
<p>PRAM-Commerce est un programme de subventions qui s'adresse à la communauté des gens d'affaires et aux propriétaires immobiliers commerciaux pour la rénovation des façades et la modernisation des locaux commerciaux.⁶²</p> <p>« Le PRAM-Commerce est conçu pour stimuler, revitaliser ou consolider les rues commerçantes. Cette aide financière permet de rénover des bâtiments commerciaux et de réaliser les travaux nécessaires à l'accessibilité universelle des commerces ainsi que de réaliser des diagnostics et des plans directeurs collectifs, en concertation avec les regroupements de commerçants et les SDC. »⁶³</p> <p>Il a été lancé à l'automne 2015 pour une période de 4 ans (2016 et 2020) et prévoit un budget de 14,5 M\$.</p>	<p>Les modalités du programme sont prévues au <i>Règlement sur les subventions relatives à la revitalisation des rues commerçantes</i> (programme réussir@montréal – commerce)⁶⁵.</p> <p>Ce règlement (RCG 15-082) a été adopté en vertu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des articles 82 à 90 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal; • de l'article 19 de la Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations; • du <i>Règlement du conseil d'agglomération sur la définition de l'aide à l'entreprise</i> (RCG 06-019). <p>Article 2.</p> <p>Le présent règlement permet la mise en place d'un programme de subventions pour la revalorisation</p>	<p>Le programme présente une bonne opportunité pour adapter les locaux pour les nouveaux usages transitoires.</p> <p>La subvention peut être octroyée aux propriétaires ou aux locataires des locaux. Cependant, l'accord du propriétaire pour effectuer les travaux est requise pour l'admission de la demande.⁶⁶</p> <p>Autre information pertinente</p> <p>Pour tenir compte de la Covid-19, la Ville a pris la décision de reporter la période d'admissibilité aux programmes PRAM Sainte-Catherine, PRAM-Artères en chantiers et PRAM-Commerces. Cette mesure vise à permettre aux commerçants de se refaire une santé économique et de leur donner la</p>

⁶² Ville de Montréal, PRAM – Commerce, site internet consulté sur : <https://montreal.ca/programmes/subvention-pour-la-renovation-de-commerces>

⁶³ Ville de Montréal (2019). La Ville de Montréal investit dans le rehaussement des secteurs du boulevard Saint-Laurent, de la SDC Quartier Fleury Ouest, ainsi que de la SDC Petite-Italie - Marché Jean-Talon. Consulté sur http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,42657625&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=31145.

⁶⁵ Ville de Montréal, *Règlement RCG 15-082*. Document PDF, consulté sur : https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/affaires_fr/media/documents/rcg_15-082.pdf

⁶⁶ Ville de Montréal (2021). Subvention pour la rénovation de commerces. Consulté sur : <https://montreal.ca/programmes/subvention-pour-la-renovation-de-commerces>

<p>Il s'applique uniquement sur les rues commerciales où sont implantées des Sociétés de développement commercial (SDC) ou un regroupement de gens d'affaires constitué en OBNL.</p> <p>« Les artères sont désignées par le comité exécutif de la Ville de Montréal. Annuellement, le programme s'applique sur 3 nouvelles artères. À terme, en 2020, le programme aura été appliqué sur 15 rues montréalaises. »⁶⁴</p>	<p>d'un bâtiment ou d'une partie de celui-ci, où s'exerce une activité commerciale dûment autorisée en vertu des règlements de zonage applicables et situé dans un secteur désigné.</p> <p>Article 7.</p> <p>Le propriétaire ou le locataire d'un bâtiment peut obtenir une subvention en compensation du coût des travaux admissibles, lesquels doivent être conformes au Code et aux règlements applicables, en présentant une demande à cet effet. [...]</p> <p>Article 11.</p> <p>Le montant maximal de subvention qui peut être versé en regard d'une demande de subvention est égal au tiers du coût des travaux admissibles approuvé par le directeur.</p> <p>[...]</p> <p>En aucun temps, le montant de la subvention ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 000 \$ pour un bâtiment comportant jusqu'à 10 mètres de façade principale; • 125 000 \$ pour un bâtiment comportant plus de 10 mètres et jusqu'à 20 mètres de façade principale; 	<p>possibilité d'investir sur leurs immobilisations. La nouvelle période d'admissibilité sera ainsi déterminée lorsque les conditions économiques seront propices pour les commerçants.⁶⁷</p>
--	--	--

⁶⁴ Ville de Montréal, PRAM – Commerce, site internet consulté sur : <https://montreal.ca/programmes/subvention-pour-la-renovation-de-commerces>

⁶⁷ JDV. 2020. Brèves – La Ville de Montréal déploie une nouvelle série de mesures visant à aider les commerçants de la métropole. Article consulté sur : <https://journaldesvoisins.com/breves-la-ville-de-montreal-deploie-une-nouvelle-serie-de-mesures-visant-a-aider-les-commerçants-de-la-metropole/>

	<ul style="list-style-type: none"> ● 250 000 \$ pour un bâtiment comportant plus de 20 mètres de façade principale. <p>Article 13.</p> <p>En plus du montant qui peut être versé au propriétaire ou au locataire en vertu de l'article 11, il est versé au propriétaire ou au locataire dont la subvention a été approuvée en vertu de l'article 10 un montant additionnel pour les services professionnels, équivalant à 50 % du coût de ces services, calculé avant taxes, mais d'au plus 7,5 % du coût des travaux admissibles approuvé par le directeur, sans dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 4000 \$ pour un bâtiment comportant jusqu'à 10 mètres de façade principale; ● 10 000 \$ pour un bâtiment comportant plus de 10 mètres et jusqu'à 20 mètres de façade principale; ● 20 000 \$ pour un bâtiment comportant plus de 20 mètres de façade principale. 	
--	---	--

Le PRAM – Artères en chantier

Description sommaire	Modalités	Commentaires pertinents pour les usages transitoires
<p>« Le programme Réussir@Montréal (PRAM) – Artères en chantier a pour but d'aider les entreprises à rénover la façade de leur local commercial ou à moderniser l'agencement intérieur de celui-ci quand il se situe dans une rue où ont eu lieu d'importants travaux d'infrastructure.</p> <p>[...]</p> <p>Ce programme s'adresse aux commerces situés sur les artères commerciales dans lesquelles sont implantées des sociétés de développement commercial (SDC) ou un regroupement de gens d'affaires constitué en OBNL. Pour la période 2015 à 2017, 7 artères commerciales de l'agglomération de Montréal ont bénéficié du PRAM – Artères en chantier. »⁶⁸</p>	<p>Les modalités du programme sont prévues au <i>Règlement sur les subventions relatives à la revitalisation des secteurs commerciaux faisant l'objet de travaux majeurs d'infrastructure</i> (programme réussir@montréal – artère en chantier)⁶⁹.</p> <p>Ce règlement (RCG 15-083) a été adopté en vertu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des articles 82 à 90 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal; • de l'article 19 de la Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations; • du <i>Règlement du conseil d'agglomération sur la définition de l'aide à l'entreprise</i> (RCG 06-019). <p>Article 11.</p> <p>11. Le montant maximal de subvention qui peut être versé en regard d'une demande de subvention est égal à 40 % du coût des travaux admissibles approuvé par le directeur.</p> <p>[...]</p>	<p>Le programme présente une bonne opportunité pour adapter les locaux pour les nouveaux usages transitoires.</p> <p>La subvention peut être octroyée aux propriétaires ou aux locataires des locaux.</p>

⁶⁸ Ville de Montréal (2021). Subvention pour la rénovation de commerces dans les artères en chantier. Consulté sur : <https://montreal.ca/programmes/subvention-pour-la-renovation-de-commerces-dans-les-arteres-en-chantier>

⁶⁹ Ville de Montréal, *Règlement RCG 15-083*. Document PDF, consulté sur : https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/affaires_fr/media/documents/rcg_15-083.pdf

	<p>En aucun temps, le montant de la subvention ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none">• 50 000 \$ pour un bâtiment comportant jusqu'à 10 mètres de façade principale;• 150 000 \$ pour un bâtiment comportant plus de 10 mètres et jusqu'à 20 mètres de façade principale;• 300 000 \$ pour un bâtiment comportant plus de 20 mètres de façade principale. <p>Article 13.</p> <p>En plus du montant qui peut être versé au propriétaire ou au locataire en vertu de l'article 11, il est versé au propriétaire ou au locataire dont la subvention a été approuvée en vertu de l'article 10 un montant additionnel pour les services professionnels, équivalant à 50 % du coût de ces services, calculé avant taxes, mais d'au plus 7,5 % du coût des travaux admissibles approuvé par le directeur, sans dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none">• 4000 \$ pour un bâtiment comportant jusqu'à 10 mètres de façade principale;• 10 000 \$ pour un bâtiment comportant plus de 10 mètres et jusqu'à 20 mètres de façade principale;• 20 000 \$ pour un bâtiment comportant plus de 20 mètres de façade principale.	
--	--	--

Mesure d'aide financière aux OBNL locataires

Description sommaire	Modalités	Commentaires pertinents pour les usages transitoires
<p>Cette aide, octroyée par la Ville de Montréal, s'adresse aux OBNL locataires occupant des immeubles non résidentiels imposables.</p> <p>Pour en bénéficier, l'OBNL doit œuvrer dans les domaines du développement social et communautaire, de l'art et de la culture ou du sport et des loisirs.⁷⁰</p>	<p>Critères d'admissibilité⁷¹ :</p> <p>Les critères d'admissibilité sont de trois types : ceux liés à l'OBNL, ceux relatifs aux activités exercées par l'OBNL et ceux ayant trait à l'emplacement faisant l'objet de la demande.</p> <p>OBNL</p> <ul style="list-style-type: none"> • être un organisme à but non lucratif, constitué notamment selon la troisième partie de la Loi sur les compagnies [...] ou sous forme de coopérative, [...] • ne pas être en défaut, en vertu de toute loi lui étant applicable • être occupant locataire - ou non-propriétaire - d'un emplacement ou d'un local situé dans un immeuble imposable de la catégorie des immeubles non résidentiels sur le territoire de Montréal • exercer des activités dans un des domaines ciblés et être reconnu comme tel par la Ville - Art et culture, Développement social et communautaire ou Sport et loisirs • offrir ses services sur le territoire de Montréal au bénéfice de ses résidents/résidentes 	<p>Un immeuble non commercial ou commercial non imposable; ou entièrement compensable par son propriétaire; ou de la catégorie des exempts (comme un immeuble appartenant à la Ville ou à un des gouvernements fédéral ou provincial) n'est pas admissible.</p>

⁷⁰ Ville de Montréal. Mesure d'aide financière aux OBNL locataires. Site internet, consulté sur : <http://ville.montreal.qc.ca/culture/mesure-daide-financiere-aux-obnl-locataires>

⁷¹ Ville de Montréal. Lignes directrices - Mesure d'aide financière aux OBNL locataires - Exercice financier 2021. Document PDF, consulté sur : <https://montreal.ca/programmes/aide-financiere-aux-obnl-locataires>

	<ul style="list-style-type: none"> • être libre de déterminer sa mission, ses approches, ses pratiques et ses orientations • dont les membres du conseil d'administration le sont à titre bénévole <p>Activités exercées</p> <p>Domaine de l'art et de la culture</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création, l'exposition ou la présentation d'une œuvre dans le domaine de l'art, pourvu, dans le cas de l'exposition ou de la présentation, que la possibilité d'y assister soit offerte, sans condition préférentielle, au public en général <p>Domaine du développement social et communautaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute activité exercée en vue notamment de : <ul style="list-style-type: none"> ○ promouvoir ou défendre les intérêts ou droits de personnes [...]; ○ lutter contre une forme de discrimination illégale; ○ assister des personnes opprimées, socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté; ○ empêcher que des personnes deviennent en difficulté. <p>Domaine du sport et des loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute activité de loisir à caractère informatif ou pédagogique non professionnel visant l'acquisition de connaissances, d'aptitudes ou d'habiletés ou à offrir des programmes ou services, dans l'un ou l'autre des domaines de 	
--	--	--

	<p>l'art, de l'histoire, de la science, du sport, du plein air et de l'activité physique ou dans tout autre domaine propre aux loisirs, pourvu que la possibilité de profiter de l'activité soit offerte, sans condition préférentielle, au public en général.</p> <p>Emplacement et local occupé</p> <p>Emplacement : un immeuble non résidentiel imposable où un OBNL exerce les activités liées à sa mission. L'emplacement peut comporter un ou plusieurs locaux faisant l'objet d'un ou de plusieurs baux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emplacement ou le local doit être occupé en vertu d'un bail, à l'exclusion d'un droit de propriété de l'OBNL ou d'un démembrement de ce droit (par exemple, emphytéose). • L'emplacement ou le local doit être dans un immeuble imposable qui appartient à la catégorie des immeubles non résidentiels. • L'emplacement ou le local doit être dans un immeuble situé sur un des 19 arrondissements du territoire de Montréal. • L'emplacement ou le local doit servir principalement à l'offre de services de l'OBNL ou être essentiel à son offre de services. • Toute demande de la part d'OBNL ne répondant pas à un critère d'admissibilité est refusée. 	
--	---	--

	<p>Calcul de la subvention</p> <p>L'aide financière pour l'exercice financier 2021 est de 7 % du loyer annuel net de l'emplacement occupé par l'organisme, avant TPS et TVQ.</p> <p>Le loyer annuel net est calculé à partir du loyer mensuel sans services (sans TPS ni TVQ, mais incluant tout remboursement de taxes municipales du propriétaire et exigé par ce dernier), soit le coût du loyer mensuel excluant, notamment les coûts de chauffage, d'électricité, de climatisation, de ventilation, d'entretien et de réparation de l'immeuble et d'entretien ménager.</p> <p>L'aide financière maximale est de 5 000 \$ par emplacement pour un OBNL.</p>	
--	--	--

2.4 Quelques exemples internationaux pouvant servir à la réflexion



Crédit : OUI! magazine

Regard sur les outils à l'international

Cette fiche présente quelques exemples internationaux pouvant inspirer le Ville de Montréal eu égard à certains enjeux entourant l'encadrement des usages temporaires ou transitoires.

Ces exemples ont été classés en quatre catégories, soit ceux visant :

- la constitution d'un registre des bâtiments vacants et l'instauration d'une pénalité à la vacance;
- des modifications règlementaires ayant pour objectif de faciliter l'implantation d'usages temporaires ou transitoires;
- l'instauration de modalités d'occupation et de bail plus appropriées à ce type d'usages;
- le financement de certains projets.

Pour chacun d'eux, quelques pistes de réflexion sont proposées pour guider d'éventuelles adaptations au contexte montréalais et québécois.

Globalement, de ces exemples internationaux, on retient les principaux points suivants :

Registre des bâtiments vacants et instauration d'une pénalité à la vacance

- la définition des modalités associées à ce qui doit être considéré comme un bâtiment vacant s'avère importante et varie en fonction du contexte et des objectifs considérés (allant, à titre d'exemple, d'un bâtiment vacant pour plus de 30 jours situé sur une artère commerciale à San Francisco (Californie) à tout bâtiment vacant pour plus de 90 jours à Arlington (Massachusetts));
- la création d'un registre peut ne pas concerner tous les bâtiments et servir uniquement à identifier ceux pouvant accueillir des usages

temporaires ou transitoires - le cas échéant, un OBNL peut être créé et fournir différentes ressources pour favoriser ce type d'usages (Bruxelles (Belgique));

- la date d'inscription obligatoire au registre des bâtiments vacants n'est pas toujours la même que la date à partir de laquelle s'appliquera une pénalité à la vacance (par exemple, déclaration de la vacance après 30 jours et paiement après 270 jours à San Francisco (Californie));
- l'inscription au registre engage souvent le propriétaire à mettre en place différentes mesures pour faciliter l'occupation du bâtiment (entretien du bâtiment, démonstration qu'on recherche activement un occupant, installation d'une affiche d'information en vitrine du local vacant, etc.);
- l'instauration d'une pénalité à la vacance passe quelquefois par des frais d'inscription à un registre (Arlington (Massachusetts), San Francisco (Californie)) et/ou par l'instauration d'une taxe à la vacance qui peut, entre autres, varier en fonction des usages (Washington (DC));
- à Montréal, la mise en place d'un registre des bâtiments vacants pourrait soulever des questions quant à la répartition des responsabilités entre les arrondissements et la Ville étant donné la charge de travail et de suivi nécessaire, mais pourrait également en partie reposer, comme à Arlington (Massachusetts), sur une obligation de déclaration du propriétaire;

- à Montréal, il pourrait être intéressant de voir comment ce registre pourrait éventuellement être lié au *Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments* - pour ce qui est d'une taxe à la vacance, elle pourrait être mise en place en évoquant le pouvoir général de taxation comme cela a été fait pour les stationnements au milieu des années 2000.

Modifications règlementaires pour permettre certains usages et modalités d'occupation des bâtiments

- la notion d'usage (soit la recherche d'une certaine flexibilité pour les usages temporaires ou transitoires) est le plus souvent séparée des modalités relatives à la temporalité de cet usage (laquelle est plutôt liée aux modalités d'occupation et de bail) - ce qui pourrait faire une sorte, à Montréal mais également dans plusieurs villes québécoises, de questionner non seulement notre façon d'encadrer les usages, mais également les modalités administratives liées à la durée du certificat d'occupation;
- dans nos exemples, seule l'Angleterre, en vertu d'une disposition législative nationale, fait le lien entre l'autorisation de certains usages par les villes et une temporalité prédéfinie (moins de 2 ans) - si la France et la région de Bruxelles-Capitale (Belgique) lient quelquefois les usages à une certaine temporalité, cela se fait dans des situations bien précises où un bâtiment/terrain est en cours de transformation ou en quête d'une utilisation plus pérenne, la France évoque alors l'existence d'une « nécessité caractérisée » (à savoir, une situation d'exception) qui justifie à la fois le côté temporaire de l'usage et des nouvelles constructions pouvant être implantées (dans ces deux cas, la durée fixée peut être de plusieurs années);
- l'incertitude de certains usages temporaires ou transitoires et la flexibilité souhaitée ont donné lieu à plusieurs réponses et, parmi celles-ci, trois paraissent des pistes de réflexion intéressantes : en Angleterre, la notion d'usages flexibles a été instaurée pour permettre des changements d'usage sans demander d'autorisation pour une période de moins de 2 ans dans la mesure où les usages mis en place font partie de la liste prédéfinie dans la loi - le cas échéant, seule une obligation d'informer la ville est demandée; en France, le gouvernement a procédé à l'échelle nationale à une harmonisation et à une simplification des catégories d'usages pour permettre le changement d'usage à l'intérieur d'une même catégorie sans passer par une autorisation lorsqu'on respecte certaines modalités; toujours en France, le gouvernement a permis aux villes d'identifier, à l'intérieur de leur plan d'urbanisme, certaines zones sans dispositions normatives (donc sans normes d'usages) soumises uniquement à des critères (un peu comme des critères de PIIA ou de PPCMOI) - ce troisième exemple apparaît plus que pertinent lorsqu'on pense aux grands bâtiments institutionnels vacants ou en voie de transformation à Montréal et dans l'ensemble du Québec;
- cette flexibilité des usages permis dans un bâtiment est déjà en partie possible au Québec en vertu du règlement de zonage qui peut identifier plusieurs usages pour une même zone et peut également s'accroître par l'adoption d'un règlement sur les usages conditionnelles - trois questions demeurent toutefois en ce qui a trait aux usages temporaires ou transitoires : l'une est administrative et est liée au certificat d'occupation qui tend à limiter les usages permis (la possibilité d'y inscrire plusieurs usages devrait être une piste de réflexion potentielle), l'autre est règlementaire et est liée à la difficulté

d'associer certains usages à une période de temps donnée (actuellement, seule la Ville de Québec a cette possibilité en vertu de sa charte - une des pistes de réflexion possible pour Montréal serait de demander ce même pouvoir - une autre piste de réflexion serait d'utiliser le certificat d'occupation afin de l'accorder uniquement pour une certaine période) et la dernière est liée à l'acceptation sociale de certains usages et à la possibilité de s'opposer à certains changements par voie référendaire;

- les différents permis d'occupation et baux mis en place en Europe apparaissent peu pertinents pour le contexte montréalais et québécois étant donné que le Code civil du Québec permet déjà une grande flexibilité en ce qui a trait à la durée d'un bail - ces exemples peuvent toutefois servir de pistes de réflexion en ce qui a trait à certaines de leurs formalités dont le bail d'usage temporaire (Meanwhile use lease) développé au Royaume-Uni par le gouvernement pour servir de modèle et mis à la disposition de tous pour faciliter l'émergence de projets d'urbanisme temporaire ou transitoire ainsi que la convention d'occupation précaire développée en France qui lie la temporalité (précarité) de l'occupation au versement d'une contribution financière qui doit obligatoirement être inférieur au loyer qui serait normalement attendu ;
- la plupart des permis et des baux peuvent être utilisés par tous les types d'acteurs, mais certains s'adressent tout particulièrement aux organismes intermédiaires qui cherchent à promouvoir les usages temporaires ou transitoires - la convention d'autorisation développée à Leipzig (Allemagne) offre, à ce titre, un exemple intéressant de « bail » permettant l'utilisation de terrains privés vacants comme

espaces verts et de bâtiments privés résidentiels à des fins non résidentielles pour une durée maximale de 10 ans - cette convention apparaît particulièrement intéressante puisqu'elle permet, à l'intérieur des bâtiments, une certaine flexibilité des usages tout en précisant les droits et les responsabilités des différentes parties prenantes - de plus, puisque ce type de convention est supporté par la ville, elle donne lieu à un crédit de taxes devant être utilisé à des fins d'entretien - cet exemple pourrait servir d'inspiration pour promouvoir les usages temporaires ou transitoires par un crédit de taxes à travers un programme de revitalisation, entre autres, pour les artères commerciales et les grands bâtiments inoccupés;

- l'occupation temporaire ou transitoire des bâtiments ou des terrains publics peut généralement se faire en ayant recours à différents types de « bail » pouvant être négociés au cas par cas, mais peut également passer, comme dans le programme Pla Buits à Barcelone (Espagne), par la mise en place d'un processus d'appel à projets dont les modalités sont connues d'avance.

Financement

- bien que le financement des projets d'urbanisme temporaire ou transitoire ne soit pas le sujet de cette recension, la convention d'autorisation développée à Leipzig (Allemagne) et présentée précédemment offre une piste de réflexion intéressante pour promouvoir de tels projets par un crédit de taxes à travers un programme de revitalisation - pour Montréal, cette façon de faire pourrait, entre autres, être particulièrement pertinente pour les artères commerciales et les grands bâtiments inoccupés;
- deux autres exemples allemands permettant de financer un organisme intermédiaire favorisant l'émergence de projets temporaires ou transitoires ont également été documentés - dans les deux cas, ces organismes semblent avoir directement été mis en place par les villes.

Liste des différents exemples présentés

2.4.1. Registre des bâtiments vacants et pénalités à la vacance	p.115
2.4.1.1. Arlington (Massachusetts), Registration and Maintenance of Vacant Commercial and Industrial Buildings – obligation de déclarer la vacance et d’entretenir le bâtiment	p.116
2.4.1.2. San Francisco (Californie), Vacant or Abandoned Commercial Storefronts and Registration Fee – obligation de déclarer la vacance et mise en place d’une affiche avec les informations du propriétaire pour favoriser la location du local	p.121
2.4.1.3. Washington (District of Columbia), Registration of Vacant Buildings – mise en place d’un registre des bâtiments vacants et taux d’imposition spécifique à la vacance	p.128
2.4.1.4. Bruxelles (Belgique), Le « guichet » bruxellois pour l’urbanisme transitoire – cartographie des zones potentielles pour l’usage temporaire	p.135
2.4.2. Modification à la réglementation d’urbanisme	p.142
2.4.2.1. Londres (Angleterre), Permitted development (PD) - changement d’usage sans demander une résolution du conseil	p.143
2.4.2.2. Brighton (Royaume-Unis), Supplementary planning guidance Note – inscription de la notion d’usages temporaires dans les documents de planification	p.148
2.4.2.3. Allemagne, Permis de construction temporaire. (Baurecht auf Zeit) – ajout d’un paragraphe qui vient élargir la notion du droit de construction temporaire	p.154
2.4.2.4. France, Simplification nationales des destinations [usages] – réduction des catégories d’usages pour apporter plus de flexibilité	p.158
2.4.2.5. France, Secteur sans règlement – secteur couvert uniquement par des orientations d’aménagement et de programmation pour apporter plus de flexibilité	p.165
2.4.2.6. France, Permis précaire (construction) – dérogation concernant l’implantation de nouvelle construction	p.167
2.4.2.7. France, Dérogations eu égard aux règles de sécurité incendie et mesures compensatoires	p.171
2.4.2.8. Belgique, Description des usages dans le plan régional d’affectation du sol – possibilité de jouer sur la description des usages dans le plan régional d’affectation du sol pour favoriser une certaine souplesse d’application	p.176
2.4.2.9. Belgique, Dispense de permis pour la modification de certains usages et pour des travaux minimes – modification réglementaire pour apporter plus de flexibilité	p.181
2.4.2.10. Belgique, Permis à durée limitée – permis inscrit dans le Code bruxellois de l’aménagement du territoire pour favoriser l’occupation temporaire	p.185
2.4.2.11. Belgique, Dispense de l’avis préalable et de la visite du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) – souplesse dans le code bruxellois sur la sécurité incendie	p.187

2.4.3. Permis d'occupation et baux

p.191

- 2.4.3.1. Royaume-Unis, Meanwhile use lease – bail préparé par le gouvernement pour favoriser l'occupation temporaire p.192
- 2.4.3.2. Leipzig (Allemagne), Convention d'autorisation (Gestattungsvereinbarungen) – Convention à des fins de parc ou de jardin ainsi que pour l'utilisation temporaire de bâtiments privés résidentiels p.198
- 2.4.3.3. France, Bail dérogatoire – contrat de courte durée qui n'est pas soumis aux règles applicables aux baux commerciaux p.206
- 2.4.3.4. France, Convention d'occupation précaire – contrat reconnaissant l'occupation précaire moyennant une contribution financière modique p.211
- 2.4.3.5. France, Redevance d'occupation du domaine public – occupation moyennant une redevance déterminée p.214
- 2.4.3.6. France, Autorisation d'occupation temporaire (AOT) – mise à la disposition le domaine public pour un usage privé p.217
- 2.4.3.7. France, Prêt à usage – contrat de prêt sans contribution financière p.224
- 2.4.3.8. Belgique, Prêt à usage – contrat de prêt sans contribution financière p.227
- 2.4.3.9. Belgique, Bail commercial de courte durée pour les « pop-up stores » - bail commercial d'une durée d'un an p.229
- 2.4.3.10. Belgique, Convention d'occupation précaire – convention pour l'occupation temporaire d'un bâtiment à la discrétion du propriétaire p.231
- 2.4.3.11. Barcelone (Espagne), Licence d'occupation temporaire – utilisé dans le programme Pla buits pour offrir la possibilité à des OBNL d'aménager des espaces en friche (espaces délaissés) en leur donnant un nouvel usage p.234

2.4.4. Financement

p.241

- 2.4.4.1. Berlin-Neukölln (Allemagne), Soziale Stadt – inscription dans le Code national du bâtiment de la possibilité de mettre en place un programme de revitalisation permettant le financement des usages transitoire p.242
- 2.4.4.2. Bremen (Allemagne), Politique nationale de développement urbain (Nationalen Stadtentwicklungspolitik) – politique qui permet de mettre en place des projets pilotes favorisant l'émergence d'usage temporaire p.247

2.4.1. Registre des bâtiments vacants et pénalités à la vacance



Crédit : Samuel Miron

2.4.1.1. Registre des bâtiments vacants et pénalités à la vacance : conserver la vitalité des artères commerciales (Arlington)

Description générale	Outil utilisé et cadre règlementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Arlington (Massachusetts)</p> <p>Nom de l’outil</p> <p>Registration and Maintenance of Vacant Commercial and Industrial Buildings (Article 17: Vacant Storefront Maintenance Registry)</p> <p>Enjeu(x)</p> <p>Inoccupation (parfois volontaire) de certains locaux commerciaux.</p> <p>Description et mise en œuvre</p> <p>L'article de loi a été créé pour conserver la vitalité économique des artères commerciales en encadrant l'inoccupation des espaces commerciaux.</p> <p>« <i>The ordinance was conceived in response to several prominent retail vacancies concentrated in CBD, with two specific property owners refusing to actively tenant the space. Residents, expressing concern over the impact on property values and the potential to compound into more vacancies, demanded the city take action.</i> »</p> <p>Adoptée en 2017, la mesure a, par la suite, été modifiée pour en améliorer l'application :</p> <p>« <i>The ordinance was first developed in 2017, but has been subject to recent proposed bylaw amendments this year, increasing the timetable for registering the property,</i></p>	<p>Création d’un registre sur les locaux commerciaux et industriels vacants. Des frais sont demandés au moment où le bâtiment est cité comme vacant. De plus, le propriétaire doit annoncer son désir de trouver un locataire.</p> <p>[Extrait] Article 17: Vacant storefront maintenance registry</p> <p>Définition de la vacance (90 jours ou problème relatif à la sécurité)</p> <p><u>Section 2. Definitions.</u></p> <p><i>Legally Occupied - Occupied in accordance with the provisions of the Massachusetts Building Code.</i></p> <p><i>Vacant Building - Any unoccupied non-residential commercial or industrial real property which:</i></p> <p>A) <i>Is not legally occupied, is abandoned, or is not used for a period of at least ninety (90) consecutive days or longer by occupants having custody or legal right of entry to such property; or</i></p> <p>B) <i>Which is intermittently occupied by persons with legal right of entry, but exhibits in the opinion of the Building Inspector dilapidated walls, roof, or doors which fail to prevent the entry of a trespasser for a period of more than seven (7 days)."</i></p> <p>La vacance doit être déclarée dans les 7 jours suivants (soit, généralement 90 jours + 7 jours) – une exemption est permise</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <p>Ce type de registre n'existe pas à Montréal. Ce dernier a été demandé durant la consultation publique sur les artères commerciales en 2020 (Table de concertation des SDC de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, 2020). Le manque de données sur les bâtiments vacants est également souligné dans le rapport sur les usages transitoires (Ville de Montréal, 2017a) et dans le Plan d'action patrimoine (Ville de Montréal, 2017b).</p> <p>La possibilité d'instaurer un tel registre pourrait s'inspirer du <i>Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments</i>.</p> <p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quelle définition et quels paramètres doit-on donner à la vacance ? • Est-ce que cette définition devrait être mise dans une loi ou uniquement dans un règlement ? • Est-ce que ce type de registre devrait se limiter à certains types d'immeubles (commerce, industrie, etc.) ? • Quelles sont les limites administratives associées à la mise en place du registre et à son suivi ? (coût, inspection, etc.) <p>Lois ou règlements pertinents</p> <p>[Extrait] Le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments⁷⁵</p>

⁷⁵ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2021), Guide La prise de décision en urbanisme - Réglementation relative à l'occupation et à l'entretien des bâtiments. Consulté sur: <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglementation-relative-a-l-occupation-et-a-l-entretien-des-batiments/>

<p>and requiring the registration fee be due at time of registration instead of on a regularly occurring date. » ⁷²</p> <p>[Extrait] Article 17: Vacant storefront maintenance registry</p> <p><u>Section 1 Findings and Purposes.</u></p> <p>The purposes of this bylaw are to protect the welfare and economic vitality of the residents of the Town of Arlington by protecting property values, maintaining neighborhood integrity and accessibility, safeguarding against economic property blight, protecting Town resources, and ensuring the safe and sanitary maintenance of commercial and industrial vacant properties.</p> <p>Among other things, vacant commercial and industrial properties can degrade the vitality of Arlington's business districts, frustrate local planning and development efforts, create increased specific risks of fire damage, vandalism and unlawful entry or uses, and give rise to other public health and safety hazards. This bylaw is intended to promote the Town's public welfare and economic health by requiring all property owners to register and properly maintain vacant commercial and industrial properties.</p> <p>Impact de la mesure mise en place</p> <p>« According to city representatives, the program has "worked really well" by filling many of the identified vacancies and improving communication with property owners. However, a component of the ordinance that provides fee waivers in exchange for property owners providing temporary art activations in their space has received criticism from the Town Commission on Arts and Culture and has required more work/coordination than anticipated. » ⁷³</p>	<p><u>Section 3. Registration.</u></p> <p>A) Prior to, or not more than seven (7) days after a unit or any portion of a property becomes vacant, as defined herein, the owner(s) must register the vacancy with the Department of Planning and Community Development and the Building Inspector on forms agreed upon and provided by such departments. All registrations must state the owner's name, phone number, and mailing address as well as an emergency contact, if not the same. None of the required addresses shall be a post office box. This registration must state if the property is vacant at the time of filing. The registration shall also state the owner's efforts to regain occupancy. Once the building is not longer vacant or is sold, the owner must provide proof of sale or written notice and proof of lawful occupancy to the Planning Department or Inspectional Service Department pursuant to the process outlined by such departments.</p> <p>The Building Inspector will notify Police, Fire, Water and Sewer, and Health Departments of the submitted registration of vacant building as well as the re-occupancy of the building.</p> <p>B) The Planning Director and the Building Inspector may jointly exempt a property owner from the provisions of this bylaw upon the presentation of evidence, in such form as may be convincing to them, that the failure to use or occupy a building for a period in excess of 90 days does not violate the purpose or intent of this bylaw</p> <p>Le propriétaire doit payer des frais annuels d'enregistrement – des exemptions sont permises</p>	<p>« Le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments permet à une municipalité de contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire. » [... En vertu de ce règlement, la municipalité peut, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment] « exiger du propriétaire qu'il effectue des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien qui s'imposent pour que le bâtiment respecte les normes et les mesures établies par le règlement. »</p> <p>Le principal pouvoir habilitant en cette matière, modifié en 2017, se retrouve à l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).</p> <p>En vertu de ce règlement, la municipalité peut émettre un avis indiquant au propriétaire les travaux requis ainsi que les délais pour les exécuter.</p> <p>« Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis, outre une requête à la Cour supérieure, le conseil de la municipalité peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration. Le cas échéant, un éventuel acquéreur de l'immeuble devra assumer la responsabilité des travaux requis par cet avis. [...] La municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier »</p> <p>Ville de Montréal, Règlement 07-034 sur l'entretien des bâtiments / Chapitre III : Normes et mesures relatives à l'occupation et l'entretien</p> <p>Règlement adopté en vertu de l'article 145.41 de la LAU, de l'article 411 de la Loi sur les cités et villes (visite par l'inspecteur), de l'article 62 de la Loi sur les compétences municipales (adoption de règlements en matière de sécurité) et les articles 48 et 80 de l'annexe C de la</p>
---	---	---

⁷²Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

⁷³Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

<p>Source(s) principale(s)</p> <p>City of Arlington, Massachusetts, Title V - Regulations Upon the Use of Private Property, Article 17: Vacant Storefront Maintenance Registry, Consulté sur: https://www.arlingtonma.gov/town-governance/laws-and-regulations/town-bylaws/title-v-regulations-upon-the-use-of-private-property#17</p> <p>Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf</p>	<p>(notamment en cas de difficultés financières ou d'expositions artistiques en façade)</p> <p><u>Section 4. Annual Registration Fee, Failure to Pay, Waiver [dérogation].</u></p> <p>A) <i>The annual registration fee is due at the time of registration of the vacant property. The property owner will be invoiced on an annual basis until the property is leased or sold. [...]</i></p> <p>B) <i>The annual registration fee covers the administrative cost of monitoring and ensuring the security and proper maintenance of such building, as identified in said billing statement. Failure to pay the annual registration fee shall be a violation of this bylaw, and the full fee shall be deemed an assessment resulting from a violation of this bylaw. [...]</i></p> <p>C) <i>Owners may apply for a waiver of the annual registration fee at the time of registration of a vacant property and upon receipt of annual registration fee invoices each year thereafter, requesting waiver of some or the entire fee on grounds of demonstrable financial hardship, or by agreeing in writing to display public art as defined herein for the term of a vacancy. Waivers for public art display will be granted only as sufficient public art is available, appropriate to the location for display, and the Town, artist, owner agree to terms of exhibition as set forth by the Planning Department. Waivers requested on the basis of financial hardship are subject to a 30-day review period. If a waiver based on financial hardship is granted it will be reevaluated on a quarterly basis until property is leased or sold. If a waiver of the registration fee based on financial hardship is denied, the registration fee is due within 30 days of the decision.</i></p> <p>Coûts demandés</p>	<p>Charte de la Ville de Montréal (peines et amendes / obligation de faire des travaux en cas de nuisance).</p> <p>Article 13. Il est interdit de détériorer ou laisser se détériorer un bâtiment par manque d'entretien, usage abusif ou manœuvre de dégradation.</p> <p>Article 16. Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit le fermer de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures, telles que portes, fenêtres, accès au toit, trappes, cheminées.</p> <p>Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, Annexe C, Chapitre 3, section 2 Pouvoir spécifique</p> <p>Article 50. La ville publie et tient à jour, sur son site Internet, une liste des immeubles situés sur son territoire pour lesquels un avis de détérioration est inscrit au registre foncier.</p> <p>Cette liste mentionne, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.</p> <p>Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit au registre foncier, la ville doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.</p> <p>Règlement sur les nuisances</p> <p>Rappelons également que l'article 59 de la <i>Loi sur les compétences municipales</i> permet à toute municipalité locale d'adopter des règlements relatifs aux nuisances. Un lien pourrait être fait avec l'article 80 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal.</p> <p>Registres (listes) déjà établies à Montréal</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 des 19 arrondissements semblent avoir une liste des bâtiments vacants sur leur territoire;
---	---	---

	<p>« <i>Initial and renewal registration fees are \$400 per storefront annually (based on estimated cost to the city of \$100 for quarterly inspections)</i> »</p> <p>« <i>Failure to register or other infractions are fined at \$100 per day in total.</i> »⁷⁴</p> <p>Obligation d'entretenir le bâtiment</p> <p><u>Section 5. Maintenance Requirements</u></p> <p>A) <i>The owner of a vacant building must maintain the vacant building in accordance with all applicable local and state Sanitary Codes, Building Codes and Fire Codes, pertaining to the external/visible maintenance of the building and major system maintenance of the property.</i></p> <p>B) <i>The owner of a vacant building must promptly repair all broken windows, doors, other openings and any unsafe conditions at a vacant building. Boarding up of open or broken windows and doors is prohibited except as a temporary measure [...]</i></p> <p>C) <i>The owner must maintain the building and property for the duration of the vacancy or abandonment. The owner shall maintain the condition of the building and property so as to appear not to be vacant. Upon notice by the Building Inspector, any accumulated trash and/or graffiti shall be removed from the property by the owner with seven (7) days. The Building Inspector and/or the Inspector's designee will document violations. [...]</i></p> <p>D) <i>The owner may include advertising materials in the vacant space or displayed in the property's street-facing windows. Such advertising materials must be approved by the Planning Director.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Il existe également une liste par arrondissement des bâtiments visés par un avis de détérioration inscrit sur le registre foncier. <p>Exemple :</p> <p>« Afin d'encourager la réhabilitation des bâtiments vacants et de mettre en valeur le cadre bâti exceptionnel du Plateau-Mont-Royal, l'arrondissement a produit un inventaire public et gratuit qui permet d'avoir accès à une liste des bâtiments vacants. Certains de ces bâtiments pourraient toutefois faire l'objet d'un projet à venir. » (Arr. Plateau-Mont-Royal)⁷⁶</p> <p>Définition de la vacance</p> <p>Il ne semble pas avoir une définition claire de <i>bâtiment vacant</i> ou de <i>bâtiment abandonné</i> dans aucun document officiel du Québec (LAU, LCV, CM, Code de construction)</p> <p>Le terme « vacant » est d'ores et déjà présent dans la réglementation de la Ville de Montréal.</p> <p>Ville de Montréal, Règlement 11-018 sur la construction et la transformation de bâtiments / Section IV : Constructions illégales, dérogatoires ou dangereuses</p> <p>Article 64. Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit le fermer de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures, telles que portes, fenêtres, accès au toit, trappes et cheminées. Lorsqu'un bâtiment vacant n'est pas fermé conformément au premier alinéa, l'autorité compétente peut procéder elle-même à sa fermeture.</p>
--	---	---

⁷⁴ Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

⁷⁶ Arrondissement Plateau-Mont-Royal (2021), « Réhabilitation du cadre bâti, inventaire des bâtiments vacants ». Consulté sur: http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7297_142420071&_dad=portal&_schema=PORTAL

	<p>Des pénalités sont prévues en cas de non-respect au règlement</p> <p><i>Section 7. Violations and Penalties; Enforcement</i></p> <p>A) <i>Violations of any portions of this bylaw shall be punishable by a fine of \$100 per day in total. However, the Building Inspector and Planning Director may waive the fine in total or in part upon the abatement of the violation(s).</i></p> <p>B) <i>The Building Inspector or the Inspector's designee shall enforce all provisions of this bylaw and shall institute all necessary administrative or legal action to assure compliance. Any owner found to be in violation of this bylaw shall receive a written warning and a minimum of seven (7) days to remedy all violations prior to the institution of any enforcement action by the Inspector.</i></p> <p><i>The Building Inspector, acting on behalf of the Town of Arlington, may also bring a civil action in a court of competent jurisdiction seeking equitable relief to enforce this bylaw. This bylaw may also be enforced through non-criminal disposition in accordance with the provisions of the Town bylaws.</i></p>	<p>Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, Annexe C, Chapitre 3, section 2, Pouvoir spécifique</p> <p>Article 52. Le comité exécutif peut, lorsqu'il y a danger pour la sécurité publique, ordonner au propriétaire d'un bâtiment vacant de maintenir une surveillance de ce bâtiment selon les modalités qu'il détermine.</p>
--	--	--

2.4.1.2. Registre des bâtiments vacants et pénalités à la vacance : limiter l'inoccupation des locaux commerciaux (San Francisco)

Description générale	Outil utilisé et cadre règlementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>San Francisco (Californie)</p> <p>Nom de l'outil</p> <ul style="list-style-type: none"> • Building Code (section 102A et section 103A) • Building Code, Ordinance No. 182-14 – Vacant or Abandoned Commercial Storefronts and Registration Fee <p>Enjeu(x)</p> <p>Nombre important de locaux commerciaux vacants.</p> <p>Description et mise en œuvre</p> <p>«To reduce the number of vacant commercial storefronts that “have a detrimental impact on the economic viability of the commercial corridors in which they are located...attract illegal activity, such as squatting, vandalism, and dumping...repels would-be customers and patrons from commercial corridors [and] places an undue burden on City agencies. »⁷⁷</p> <p>Impact de la mesure mise en place</p> <p>« The ordinance has not been effective as the Department of Building Inspections “does not pro-actively identify vacant commercial properties” and has largely relied on citizen complaints and self-reporting by the</p>	<p>Inscription d'une définition dans le <i>Building Code</i> pour la vacance et l'abandon d'un bâtiment commercial ainsi que pour le terme vitrine commerciale (Commercial Storefront), mise en place d'un registre et mise en place d'une affiche avec les informations du propriétaire pour favoriser la location du local. Cette définition a été inscrite en 2009 et, ensuite, modifiée en 2014 pour y inclure la notion de commerciale.</p> <p>«First established in 2009, and subsequently amended in 2014 to create discrete provisions for residential versus commercial properties. »⁷⁹</p> <p>[Extrait] Building Code (section 103A⁸⁰)</p> <p>Définition de la vacance et exceptions (articles 103A.4.1 et 103A.5.1 du <i>Building Code</i> – étant donné quelques différences, l'article 103A.5.1 est ici cité) – 30 jours</p> <p>« Commercial Storefront – A Commercial Storefront shall be any area within a building that may be individually leased or rented for any purpose other than Residential Use as defined in Planning Code Sections 790.88 and 890.88.</p> <p>Vacant or Abandoned – A Commercial Storefront shall be Vacant or Abandoned if it</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. is unoccupied and unsecured, 	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <p>Voir la fiche d'Arlington (Massachusetts) p.xxx</p> <p>Quelques différences intéressantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À San Francisco, il y a un souci de vouloir informer de futurs utilisateurs en affichant le nom et les coordonnées des propriétaires. • Comme à Arlington, les propriétaires doivent entretenir le bâtiment. Toutefois, à San Francisco, ils doivent entretenir autant l'intérieur que l'extérieur du bâtiment pour favoriser son occupation subséquente. <p>Questions pertinentes à se poser</p> <p>Voir la fiche d'Arlington (Massachusetts) p.xxx</p> <p>Lois ou règlements pertinents</p> <p>Voir la fiche d'Arlington (Massachusetts) p.xxx</p>

⁷⁷Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur : https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

⁷⁹Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur : https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

⁸⁰ San Francisco Building Code, Ordinance No. 182-14 – Vacant or Abandoned Commercial Storefronts and Registration Fee, 103A récupéré de : https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_building/0-0-0-91768

<p><i>property owner. There is also little to no monitoring of the vacancies after registration and overall enforcement is weak. Additionally, DBI has historically failed to post the registry online or provide a portal for the public to view and report vacancies. Recent efforts are being made to strengthen the ordinance through more capacity and more consistent enforcement, spurred largely by the community/residents.»⁷⁸</i></p> <p>Source(s) principale(s)</p> <p>City of San Francisco, Building Code (2019), Chapter 1A San Francisco administration, Consulté sur: https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_building/0-0-0-91622</p> <p>City of San Francisco, Building Code, Ordinance No. 182-14 – Vacant or Abandoned Commercial Storefronts and Registration Fee, Consulté sur: https://www.sfbos.org/ftp/uploadedfiles/bdsupvrs/ordinances14/o0182-14.pdf</p> <p>Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. <i>or is unoccupied and secured by boarding or other similar means;</i> 3. <i>or is unoccupied and unsafe as defined in Section 102A of this Code,</i> 4. <i>or is unoccupied and has multiple code violations;</i> 5. <i>or has been unoccupied for over 30 days.</i> <p><i>Notwithstanding the foregoing sentence, a Commercial Storefront shall not be considered Vacant or Abandoned if</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>There is a valid building permit for repair, rehabilitation, or construction of the Commercial Storefront and the owner completes the repair, rehabilitation, or construction within one year from the date the initial permit was issued, unless the Department, in its sole discretion, determines that the owner needs additional time to complete the repair, rehabilitation, or construction of the Commercial Storefront; or</i> 2. <i>The owner or leaseholder has filed an application for, and is actively seeking to obtain, authorization, permits, or a license required by state or local law permitting the lawful use and occupancy of the Commercial Storefront;</i> 3. <i>The Commercial Storefront complies with all provisions of state and local law, does not contribute to blight as defined in Chapter 80 of the Administrative Code, is ready for occupancy, and the owner provides evidence satisfactory to the Department that the Commercial Storefront is actively being offered for sale, lease, or rent. Satisfactory evidence shall include, but is not limited to, evidence that the owner has hired a real estate agent or other rental agent who advertises and promotes the Commercial Storefront for rent, lease or sale, or proof that the Commercial Storefront is offered for sale on the Multiple Listing Service or any other comparable real estate listing service ».</i> 	
---	--	--

⁷⁸ Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

	<p>Exemption</p> <p>«103A.4.1 Definition.</p> <p>For purposes of this Section 103A.4 a building shall not be considered vacant or abandoned if:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. There is a valid building permit for repair, rehabilitation, or construction of a building on the parcel and the owner completes the repair, rehabilitation, or construction within one year from the date the initial permit was issued; or 2. The building complies with all codes, does not contribute to blight as defined in Chapter 80 of the San Francisco Administrative Code, is ready for occupancy, and is actively being offered for sale, lease, or rent. 3. The building complies with all codes, does not contribute to blight as defined in Chapter 80 of the San Francisco Administrative Code, and is undergoing a probate process that does not exceed two years. Upon expiration of the two-year period, the building shall become subject <i>to the requirements of Section 103A.4.</i>» <p>Remarque : La simple preuve que le bâtiment est « activement » mis en vente ou mis en location permet ne pas avoir à inscrire le local vacant au registre, ce qui pourrait créer certains abus. Cependant, l'exemption lors d'une preuve de permis pour rénovation ou réparation est intéressante.</p> <p><i>«Owner must provide proof of occupancy through submittal of the following :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>A copy of your most recent PG&E [Pacific gas and electric compagnie] or gas and electric statement indicating property address</i> • <i>A copy or your most recent Recology [San Francisco waste management company] or garbage statement indicating property address</i> • <i>A copy of your most recent PUC [Public utilities commission] or water statement indicating property address</i> 	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>A copy of your most current lease or rental agreement indicating property address</i> <p><i>Exemptions up to one year are granted if an active permit has been issued for repairs/rehabilitations, and can be flexible if adequate proof of progress is provided.»⁸¹</i></p> <p>La vacance doit être déclarée dans les 30 jours et les frais d’inscription au registre sont à payer après 270 jours à partir de la date où le local est devenu vacant ou abandonné.</p> <p>« 103A.4.2 Property owner’s obligation to register a vacant or abandoned building. The owner of a building defined as vacant or abandoned under Section 103A.4.1 shall register that building with the Department 30 days after it has become vacant or abandoned on a form provided by the Department. The form shall describe the methods by which the owner has secured the property against unauthorized entry, declare any future plans for the property, state whether or not there is fire and liability insurance coverage, and provide such other information as the Department may require. A registration fee shall be paid at the time of registration and annually thereafter. See Section 110A, Table 1A-J for applicable fee.»</p> <p>« <i>A registration fee shall be due 270 days after the Commercial Storefront has become vacant or abandoned, unless the Director has issued a notice to register under Section 103A.5.4. in which case the registration fee shall be due 270 days after the issuance of the notice ("registration payment deadline"). The registration payment deadline will serve as the date (or calculating an annual renewal fee which shall be paid every year the Commercial Storefront remains Vacant or Abandoned. However, if the owner rents the Commercial Storefront to a tenant who occupies the premises in a manner that complies with all provisions of state and local law prior to the registration payment deadline, the Commercial Storefront shall be removed from the</i></p>	
--	--	--

⁸¹Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

	<p><i>Department's registry and the owner need not pay the registration fee. »⁸² (addition en 2014)</i></p> <p>Coûts demandés</p> <p><i>« Initial and renewal registration fees are \$711 per storefront annually. No proration or refund of registration fee is allowed. »⁸³</i></p> <p>Création du registre</p> <p><i>« 103A.5.4 Maintenance of vacant or abandoned commercial storefront registry. The Department shall maintain a registry of all Vacant or Abandoned Commercial Storefronts within the City and shall furnish a copy of the registry to the Office of Economic and Workforce Development at least once per fiscal quarter. »⁸⁴</i></p> <p>Mise en place d'une affiche avec les informations du propriétaire</p> <p><i>«103A.4.4 Sign posting. The owner of record of the vacant or abandoned building is required to post a sign at the front of the building, in a conspicuous location protected from the weather, that provides the current name, address, and phone number of the owner of record and authorized agent if different from the owner. If a notice of default or foreclosure has been recorded for the property, the lender's name, address, and telephone number must also be provided. The sign shall be no smaller than 8-1/2 inches by 11 inches. »⁸⁵</i></p>	
--	--	--

⁸²City of San Francisco (n.d), Building Code, Ordinance No. 182-14 – Vacant or Abandoned Commercial Storefronts and Registration Fee, Consulté sur:

<https://www.sfbos.org/ftp/uploadedfiles/bdsupvrs/ordinances14/o0182-14.pdf>

⁸³Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur:

https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

⁸⁴ San Francisco Building Code (n.d), Section 103A, consulté sur: https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_building/0-0-0-91768

⁸⁵ San Francisco Building Code (n.d), Section 103A, consulté sur: https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_building/0-0-0-91768

	<p>Obligation d’entretenir le bâtiment</p> <p>« 103A.4.5.1, Maintenance of property – exterior. The property owner shall actively maintain and monitor the exterior of the building and the grounds so that they remain in continuing compliance with all applicable codes and regulations, and do not contribute to and are not likely to contribute to blight as defined in Chapter 80 of the Administrative Code. Active maintenance and monitoring shall include, but not be limited to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maintenance of landscaping and plant materials in good condition; 2. Regular removal of all exterior trash, debris, and graffiti; 3. Maintenance of the exterior of the building in a good condition that is structurally safe and preserves the physical integrity of the structure, including but not limited to paint and finishes, foundation, roof, chimneys, flues, gutters, downspouts, scuppers, flashing, skylights, windows, exterior stairs and decks; 4. Prevention of criminal activity on the premises and trespass by unauthorized persons; and 5. Turning off all utilities that are not necessary for the upkeep and maintenance of the building. <p>103A.4.5.2, Maintenance of property – interior. The property owner shall preserve the interior of the building from damage by the elements or plumbing leaks, and keep it free from accumulation of garbage and other debris, and from infestation by rodents, insects, or other pests. »</p> <p>Des pénalités sont prévues en cas de non-respect au règlement</p> <p><i>« Whenever the Director has probable cause to believe, based upon an inspection, complaint, or report from another agency of the City or other governmental agency, that a Commercial Storefront is Vacant or Abandoned and has not been registered as required by Section 103A.5.2. the Director shall serve the owner of record, as shown on the Assessor’s Records, or authorized agent with a written notice requiring the owner</i></p>	
--	---	--

	<p><i>to register the Commercial Storefront with the Department as Vacant or Abandoned within the period of time specified in the notice, which shall be no greater than 30 days. Additionally, the owner shall pay the associated registration fee within 270 days of the issuance of the notice to register if required by Section 103A.5.2. »</i></p> <p><i>« If the owner fails to register within the first 30 days of vacancy, a final warning is issued, providing another 30 days to come into compliance. If the owner still fails to register, a hearing date is set, wherein the hearing officer either issues an abatement or lien on the property. Failure to register and pay the fee can result in a fine of \$6,399. »⁸⁶</i></p>	
--	---	--

⁸⁶ Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

2.4.1.3. Registre des bâtiments vacants et pénalités à la vacance : limiter la spéculation immobilière (Washington)

Description générale	Outil utilisé et cadre règlementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Washington (District of Columbia)</p> <p>Nom de l’outil</p> <p>Code of the District of Columbia, §42-3131.06 – §42-3131.18 – Registration of Vacant Buildings</p> <p>Enjeu(x)</p> <p>Spéculation immobilière.</p> <p>Description et mise en œuvre</p> <p>L’outil a pour objectif d’identifier et de comptabiliser les biens inoccupés pour protéger la santé, la sécurité et le bien-être du public.</p> <p>« <i>To identify and account for unoccupied property which protects the health, safety and welfare of the general public. Vacant properties can be a cause and source of blight. Registering vacant property persuades the owner to come into compliance, especially when the owner fails to actively maintain, preserve and manage the property to ensure it does not become a nuisance to the community.</i> » ⁸⁷</p> <p>Remarque</p>	<p>Mise en place d’un registre des bâtiments vacants résidentiels et commerciaux permettant, entre autres, de les taxer plus sévèrement pour motif de nuisance et de danger potentiel pour la santé publique.</p> <p>[Extrait] §42-3131.06 – §42-3131.18 – Registration of Vacant Buildings⁸⁹</p> <p>Définition de la vacance et exceptions</p> <p>§42-3131.05. Définitions</p> <p>« Vacant building means real property improved by a building which, on or after April 27, 2001, has not been occupied continuously; provided, that in the case of residential buildings, a building shall only be a vacant building if the Mayor determines that there is no resident for which an intent to return and occupy the building can be shown. When determining whether there is a resident, the Mayor shall consider the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> A) Electrical, gas, or water meter either not running or showing low usage; B) Accumulated mail; C) Neighbor complaint; D) No window covering; E) No furniture observable; F) Open accessibility; G) Deferred maintenance, including loose or falling gutters, severe paint chipping, or overgrown grass; and H) The dwelling is boarded up. » 	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <p>Voir la fiche de Arlington (Massachusetts) p.xxx</p> <p>Quelques différences intéressantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L’enjeu de la spéculation immobilière est le motif qui justifie un taux d’imposition spécifique à la vacance. • Contrairement aux deux premiers exemples, tous les types d’immeubles sont visés par les mesures relatives à la vacance. <p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doit-on passer par la Loi sur la fiscalité municipale afin de créer un ou des taux distincts selon l’usage pour les immeubles vacants ? • Peut-on passer par le pouvoir général de taxation accordé à la Ville de Montréal en 2007 et étendu aux autres municipalités du Québec en 2017 ? • Est-ce que les taux de taxation pourraient varier selon les arrondissements ? <p>Lois ou règlements pertinents</p> <p>Loi sur la fiscalité municipale</p> <p>Article 244.29.</p>

⁸⁷ Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

⁸⁹ Washington, DC, Code of the District of Columbia, §42-3131.06 – §42-3131.18 – Registration of Vacant Buildings, Consulté sur: <https://code.dccouncil.us/dc/council/code/titles/42/chapters/31A/subchapters/II/>

<p>L'outil, qui a fait l'objet de trois changements majeurs, est jugé très efficace.</p> <p>« [...] <i>the ordinance has been described as “very effective” for both residential and commercial uses, especially when the property in question is subject to a new Class 3 Tax rate designation.</i> »</p> <p>« [...] three major changes in the past three years to become more punitive, including an increase in maximum fine amounts, reducing the period during which owners can claim exemptions, and shifting the burden of proving properties are no longer vacant from DCRA [Department of Consumer and Regulatory Affairs] to owners »⁸⁸</p> <p>Source(s) principale(s) :</p> <p>Washington, DC, Code of the District of Columbia, §42-3131.06 – §42-3131.18 – Registration of Vacant Buildings, Consulté sur: https://code.dccouncil.us/dc/council/code/titles/42/chapters/31A/subchapters/II/</p> <p>Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf</p>	<p>« Occupied means:</p> <p>A) For purposes of a dwelling unit, the use of one's residence in improved real property on a regular basis; and</p> <p>B) For purposes of a commercial unit, use consistent with zoning regulations, for which there is a current valid certificate of occupancy, and (i) paid utility receipts for the specified period, executed lease agreements, or sales tax return, or (ii) other evidence of use of the building that the Mayor may require by rule.»</p> <p>§42–3131.06. Registration of vacant buildings (<u>pour ce qui est des exceptions</u>)</p> <p>« A vacant building shall not be included on the list compiled pursuant to § 42-3131.16 or subject to the registration fee pursuant to § 42-3131.09 if it is:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Owned by the government of the United States or its instrumentalities; 2) Authorized as exempt from real estate taxes by the United States Department of State's Office of Foreign Missions on the basis of its use for diplomatic or consular purposes or for the official business of an international organization; 3) Under active construction or undergoing active rehabilitation, renovation, or repair, and there is a building permit to make the building fit for occupancy that was issued, renewed, or extended within 12 months of the required registration date; provided, that the time period for this exemption beginning from the date the initial building permit was issued shall not exceed: <ol style="list-style-type: none"> (A) One year for a residential building; provided, that a residential building is eligible to continue to be exempt for an additional 6 months, for a 	<p>Toute municipalité locale peut, conformément aux dispositions de la présente section, fixer pour un exercice financier plusieurs taux de la taxe foncière générale en fonction des catégories auxquelles appartiennent les unités d'évaluation.</p> <p>Article 244.30.</p> <p>Pour l'application de la présente section, les catégories d'immeubles sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1° celle des immeubles non résidentiels; • 2° celle des immeubles industriels; • 3° celle des immeubles de six logements ou plus; • 4° celle des terrains vagues desservis; • 4.0.1° celle des immeubles forestiers; • 4.1° celle des immeubles agricoles; • 5° celle qui est résiduelle. <p>Article 244.64.1.</p> <p>En vue de fixer, pour un exercice financier donné, plusieurs taux particuliers à la catégorie des immeubles non résidentiels, toute municipalité locale peut, conformément à la présente sous-section, répartir la composition de cette catégorie, telle que prévue à l'article 244.33, en sous-catégories d'immeubles, et ce, jusqu'à un maximum de quatre sous-catégories, incluant une sous-catégorie de référence.</p> <p>La résolution établissant une répartition visée au premier alinéa doit être adoptée avant le dépôt du rôle qu'elle vise et elle ne peut pas être modifiée ou abrogée après ce dépôt. Elle a effet aux fins des exercices financiers auxquels s'applique ce rôle.</p> <p>Pouvoir général de taxation</p> <p>Ancien article 151.8 de la Charte de la Ville de Montréal</p>
---	---	--

⁸⁸ Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

	<p>total period not to exceed 18 months, if the Mayor determines that the residential building continues to be under active construction or undergoing active rehabilitation, renovation, or repair and substantial progress has been made toward making the building fit for occupancy; or</p> <p>(B) Two years for a commercial project</p> <p>4) In compliance with the requirements of § 42-3131.12 and the housing regulations of the District of Columbia and the owner or his agent has been actively seeking in good faith to rent or sell it; provided, that:</p> <p>(A) The time period for sale or rent shall not exceed:</p> <p>(i) One year from the initial listing, offer, or advertisement of sale in the case of residential buildings;</p> <p>(ii) Two years from the initial listing, offer, or advertisement of sale in the case of commercial buildings; or</p> <p>(iii) One year from the initial listing, offer, or advertisement to rent; and;</p> <p>(B) Any leased property exempt under this paragraph shall have a valid certificate of occupancy;</p> <p>5) (A) Exempted by the Mayor in extraordinary circumstances and upon a showing of substantial undue economic hardship; (B) The exemption may be granted for a period not to exceed 12 months from the required registration date, subject to renewal on the basis of continuing extraordinary circumstances and substantial undue economic hardship. The Mayor may withdraw the exemption at any time. Any exemption shall be published in the District of Columbia Register.</p> <p>6) Repealed.</p> <p>7) For a period not to exceed 24 months, the subject of a probate proceeding or the title is the subject of</p>	<p>La ville peut, par règlement, imposer sur son territoire toute taxe municipale, pourvu qu'il s'agisse d'une taxe directe et que ce règlement satisfasse aux critères énoncés au quatrième alinéa.</p> <p>La ville n'est pas autorisée à imposer les taxes suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. une taxe à l'égard de la fourniture d'un bien ou d'un service ; 2. une taxe sur le revenu, les recettes, les bénéfiques, les encaissements ou à l'égard de montants semblables ; 3. une taxe sur le capital versé, les réserves, les bénéfiques non répartis, les surplus d'apport, les éléments de passif ou à l'égard de montants semblables ; 4. une taxe à l'égard des machines et du matériel utilisés dans le cadre d'activités de recherche scientifique et de développement expérimental ou de fabrication et de transformation et à l'égard de tout élément d'actif servant à accroître la productivité, notamment le matériel et les logiciels informatiques ; 5. une taxe à l'égard d'une rémunération qu'un employeur verse ou doit verser pour des services, y compris une rémunération non monétaire que l'employeur confère ou doit conférer ; 6. une taxe sur la fortune, y compris des droits de succession ; 7. une taxe relative à la présence ou à la résidence d'un particulier sur le territoire de la ville ; 8. une taxe à l'égard des boissons alcooliques au sens de l'article 2 de la Loi sur les infractions en matière de boissons alcooliques (chapitre I-8.1) ; 9. une taxe à l'égard du tabac ou du tabac brut au sens de l'article 2 de la Loi concernant l'impôt sur le tabac (chapitre I-2) ; 10. une taxe à l'égard d'un carburant au sens de l'article 1 de la Loi concernant la taxe sur les carburants (chapitre T-1) ; 11. une taxe à l'égard d'une ressource naturelle ;
--	--	---

	<p>litigation (not including a foreclosure of the right of redemption action brought under Chapter 13A of Title 47 [§ 47-1330 et seq.]);</p> <p>8) For a period not to exceed 12 months, the subject of a pending application for a necessary approval for development before the Board of Zoning Adjustment, the Zoning Commission for the District of Columbia, the Commission on Fine Arts, the Historic Preservation Review Board, the Mayor's Agent for Historic Preservation, the Department of Public Works, or the National Capital Planning Commission;</p> <p>9) Located on the Water Reed Redevelopment Site, for so long as the building and the land on which the building sits is subject to the ground lease to the Developer; or</p> <p>10) A commercial property that houses a business that has closed during a period of time for which the Mayor has declared a public health emergency pursuant to § 7-2304.01, as a result of the circumstances giving rise to or resulting from the public health emergency, and for 60 days thereafter.</p> <p>[...] »</p> <p>La vacance doit être déclarée dans les 30 jours ainsi que le paiement des frais demandés</p> <p>§42–3131.06. Registration of vacant buildings</p> <p>« [...] the owner of a vacant building shall maintain the building in compliance with the requirements of § 42-3131.12 [Vacant building maintenance standard] and, within 30 days after it becomes a vacant building, register the building with the Mayor, and pay the registration fee. The Mayor, in his sole discretion, may extend the time for good cause.</p> <p>[...] (2) After the Mayor has made a final determination that a building is a vacant building or blighted vacant</p>	<p>12. une taxe à l'égard de l'énergie, notamment l'électricité ;</p> <p>13. une taxe prélevée auprès d'une personne qui utilise un chemin public, au sens de l'article 4 du Code de la sécurité routière (chapitre C-24.2), à l'égard de matériel placé sous ou sur le chemin public, ou au-dessus de celui-ci, pour fournir un service public.</p> <p>Pour l'application du paragraphe 1° du deuxième alinéa, les expressions « bien », « fourniture » et « service » ont le sens que leur donne la Loi sur la taxe de vente du Québec (chapitre T-0.1).</p> <p>Le règlement visé au premier alinéa doit remplir les conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il doit indiquer l'objet de la taxe qui doit être imposée ; 2. il doit indiquer soit le taux de la taxe, soit le montant de la taxe à payer ; 3. il doit indiquer le mode de perception de la taxe, y compris la désignation des personnes qui sont autorisées à la percevoir à titre de mandataires de la ville. <p>Le règlement visé au premier alinéa peut prévoir ce qui suit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. des exonérations de la taxe ; 2. des pénalités en cas de contravention au règlement ; 3. des frais de recouvrement et des frais pour provision insuffisante ; 4. des intérêts, y compris le taux, sur la taxe, les pénalités et les frais impayés ; 5. des pouvoirs de cotisation, de vérification, d'inspection et d'enquête ; 6. des remboursements et des remises ; 7. la tenue de registres ; 8. la mise en oeuvre et l'utilisation de mécanismes de règlement de différends ; 9. la mise en oeuvre et l'utilisation de mesures d'exécution si un montant de la taxe, des intérêts, des pénalités ou des frais demeure impayé après
--	---	---

	<p><i>building, that final designation shall remain in effect until the property owner submits information to the Mayor sufficient to warrant a change to that classification. »</i></p> <p>Coûts demandés et taux d'imposition</p> <p>§42–3131.09. Fees</p> <p>« (a) As provided in § 42-3131.06(a), the owner of a building shall register the building and pay the registration fee within 30 days after it becomes a vacant building, [...]. (b) Registrations shall be renewed annually from date of initial issuance unless there is a change in ownership. (c) The initial registration fee shall be \$250. (d) The renewal registration fee shall be \$250. »</p> <p>Taux d'imposition</p> <p><i>« In addition to the registration fee, a vacancy is subject to the "Fiscal Year 2011 Budget Support Act of 2010," which created a Class 3 property tax rate for vacant commercial properties and a Class 4 tax rate for blighted properties. Once registered with DCRA, a vacant building is referred to the Office of Tax and Revenue and taxed at the Class 3 rate of \$5.00 per \$100 of assessed value. Blighted properties are also referred and taxed at the Class 4 rate of \$10.00 per \$100 of assessed value. »⁹⁰</i></p> <p><i>Tableau inclus au document</i></p> <table border="1" data-bbox="751 1101 1350 1300"> <thead> <tr> <th colspan="3">Washington, DC Office of Tax and Revenue Tax Class Schedule</th> </tr> <tr> <th>Class</th> <th>Tax Rate per \$100</th> <th>Description</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>\$0.85</td> <td>Residential real property, including multifamily</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>\$1.65</td> <td>Commercial and industrial real property, for the first \$3M of assessed value</td> </tr> <tr> <td></td> <td>\$1.85</td> <td>Commercial and industrial real property, for assessed value more than \$3M</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>\$5.00</td> <td>Vacant real property</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>\$10.00</td> <td>Blighted real property</td> </tr> </tbody> </table> <p>Obligation d'entretenir le bâtiment</p>	Washington, DC Office of Tax and Revenue Tax Class Schedule			Class	Tax Rate per \$100	Description	1	\$0.85	Residential real property, including multifamily	2	\$1.65	Commercial and industrial real property, for the first \$3M of assessed value		\$1.85	Commercial and industrial real property, for assessed value more than \$3M	3	\$5.00	Vacant real property	4	\$10.00	Blighted real property	<p>sa date d'échéance, notamment la saisie en mains tierces, la saisie et la vente des biens ;</p> <p>10. l'assimilation de la créance pour taxe impayée, y compris les intérêts, les pénalités et les frais, à une créance prioritaire sur les immeubles ou meubles en raison de laquelle elle est due, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil, de même que la création et l'inscription d'une sûreté par une hypothèque légale sur ces immeubles ou sur ces meubles, selon le cas ;</p> <p>11. tout critère en fonction duquel le taux de la taxe ou le montant de la taxe à payer peut varier.</p> <p>Loi sur les cités et villes (remplace l'article anciennement inclus dans la Charte)</p> <p>500.1</p> <p>Toute municipalité peut, par règlement, imposer sur son territoire toute taxe municipale, pourvu qu'il s'agisse d'une taxe directe et que ce règlement satisfasse aux critères énoncés au quatrième alinéa.</p> <p>La municipalité n'est pas autorisée à imposer les taxes suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. une taxe à l'égard de la fourniture d'un bien ou d'un service; 2. une taxe sur le revenu, les recettes, les bénéfices, les encaissements ou à l'égard de montants semblables; 3. une taxe sur le capital versé, les réserves, les bénéfices non répartis, les surplus d'apport, les éléments de passif ou à l'égard de montants semblables; 4. une taxe à l'égard des machines et du matériel utilisés dans le cadre d'activités de recherche scientifique et de développement expérimental ou de fabrication et de transformation et à l'égard de tout élément d'actif servant à accroître la
Washington, DC Office of Tax and Revenue Tax Class Schedule																							
Class	Tax Rate per \$100	Description																					
1	\$0.85	Residential real property, including multifamily																					
2	\$1.65	Commercial and industrial real property, for the first \$3M of assessed value																					
	\$1.85	Commercial and industrial real property, for assessed value more than \$3M																					
3	\$5.00	Vacant real property																					
4	\$10.00	Blighted real property																					

⁹⁰ Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

	<p>§42–3131.12. Vacant building maintenance standard</p> <p>« A building shall be adequately maintained if;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Doors, windows, areaways, and other openings are weather-tight and secured against entry by birds, vermin, and trespassers, and missing or broken doors, windows, and other openings are covered with 1/2 inch CDX plywood that is weather protected, tightly fitted to the opening, and secured by screws or bolts; 2) The roof and flashing are sound and tight, will not admit moisture, and are drained to prevent dampness or deterioration in the walls or interior; 3) The building storm drainage system is adequately sized and installed in an approved manner and functional; 4) The interior and exterior is maintained in good repair, structurally sound, free from debris, rubbish, and garbage, and sanitary so as not to threaten public health or safety; 5) The structural members are free of deterioration and capable of safely bearing imposed dead and live loads; 6) The foundation walls are plumb, free from open cracks and breaks, and vermin-proof; 7) The exterior walls are free of holes, graffiti, breaks, and loose or rotting materials, and exposed metal and wood surfaces are protected from the elements and against decay or rust by periodic application of weather-coating materials, such as paint; 8) The cornices, belt courses, corbels, terra cotta trim, wall facings, and similar decorative features are safe, anchored, and in good repair, and exposed metal and wood surfaces are protected from the elements and against decay or rust by periodic application of weather-coating materials, such as paint; 9) All balconies, canopies, marquees, signs, metal awnings, stairways, fire escapes, standpipes, exhaust ducts, and similar features are in good repair, anchored, safe and sound, and exposed metal and wood surfaces are protected from the elements and against decay or rust by periodic 	<p>productivité, notamment le matériel et les logiciels informatiques;</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. une taxe à l'égard d'une rémunération qu'un employeur verse ou doit verser pour des services, y compris une rémunération non monétaire que l'employeur confère ou doit conférer; 6. une taxe sur la fortune, y compris des droits de succession; 7. une taxe relative à la présence ou à la résidence d'un particulier sur le territoire de la municipalité; 8. une taxe à l'égard des boissons alcooliques au sens de l'article 2 de la Loi sur les infractions en matière de boissons alcooliques (chapitre I-8.1); 9. une taxe à l'égard du tabac ou du tabac brut au sens de l'article 2 de la Loi concernant l'impôt sur le tabac (chapitre I-2); 10. une taxe à l'égard d'un carburant au sens de l'article 1 de la Loi concernant la taxe sur les carburants (chapitre T-1); 10.1° une taxe à l'égard du cannabis au sens de l'article 2 de la Loi sur le cannabis (L.C. 2018, c. 16); 11. une taxe à l'égard d'une ressource naturelle; 12. une taxe à l'égard de l'énergie, notamment l'électricité; 13. une taxe prélevée auprès d'une personne qui utilise un chemin public, au sens de l'article 4 du Code de la sécurité routière (chapitre C-24.2), à l'égard de matériel placé sous ou sur le chemin public, ou au-dessus de celui-ci, pour fournir un service public. <p>Pour l'application du paragraphe 1° du deuxième alinéa, les expressions « bien », « fourniture » et « service » ont le sens que leur donne la Loi sur la taxe de vente du Québec (chapitre T-0.1).</p> <p>Le règlement visé au premier alinéa doit remplir les conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il doit indiquer l'objet de la taxe qui doit être imposée; 2. il doit indiquer soit le taux de la taxe, soit le montant de la taxe à payer;
--	---	---

	<p>application of weather-coating materials, such as paint;</p> <p>10) Chimneys, cooling towers, smokestacks, and similar appurtenances are structurally safe, sound, and in good repair, and exposed metal and wood surfaces are protected from the elements and against decay or rust by periodic application of weather-coating materials, such as paint;</p> <p>11) Openings in sidewalks are safe for pedestrian travel;</p> <p>12) Accessory and appurtenant structures such as garages, sheds, and fences are free from safety, health, and fire hazards; and</p> <p>13) The property on which a structure is located is clean, safe, and sanitary and does not threaten the public health or safety. »</p> <p>Des pénalités sont prévues en cas de non respect au règlement</p> <p><i>« Failure to register is punishable with a fine of \$2,000 per occurrence. The Mayor may also impose additional fines for any infraction of the provisions of § 42-3131.06, § 42-3131.07, § 42-3131.08, § 42-3131.09, or § 42-3131.12, pursuant to Chapter 18 of Title 2. Any fees or fines that remain unpaid shall be assessed as a tax against the real property containing the vacant building and shall constitute a lien against the real property containing the vacant building and the personal property of the owner. »⁹¹</i></p>	<p>3. il doit indiquer le mode de perception de la taxe, y compris la désignation des personnes qui sont autorisées à la percevoir à titre de mandataires de la municipalité.</p> <p>Le règlement visé au premier alinéa peut prévoir ce qui suit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. des exonérations de la taxe; 2. des pénalités en cas de contravention au règlement; 3. des frais de recouvrement et des frais pour provision insuffisante; 4. des intérêts, y compris le taux, sur la taxe, les pénalités et les frais impayés; 5. des pouvoirs de cotisation, de vérification, d'inspection et d'enquête; 6. des remboursements et des remises; 7. la tenue de registres; 8. la mise en oeuvre et l'utilisation de mécanismes de règlement de différends; 9. la mise en oeuvre et l'utilisation de mesures d'exécution si un montant de la taxe, des intérêts, des pénalités ou des frais demeure impayé après sa date d'échéance, notamment la saisie-arrêt, la saisie et la vente des biens; 10. l'assimilation de la créance pour taxe impayée, y compris les intérêts, les pénalités et les frais, à une créance prioritaire sur les immeubles ou meubles en raison de laquelle elle est due, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil, de même que la création et l'inscription d'une sûreté par une hypothèque légale sur ces immeubles ou sur ces meubles, selon le cas; 11. tout critère en fonction duquel le taux de la taxe ou le montant de la taxe à payer peut varier.
--	---	--

⁹¹ Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

2.4.1.4. Registre des bâtiments vacants et pénalités à la vacance : le guichet bruxellois pour l'urbanisme transitoire (Bruxelles)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu : Belgique</p> <p>Nom de l'outil : Le « guichet » bruxellois pour l'urbanisme transitoire</p> <p>Enjeu(x) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Structurer l'occupation temporaire en tant qu'outils de développement local et régional • Aider à l'émergence des projets d'occupation temporaire <p>Description et mise en œuvre :</p> <p>Pour structurer l'occupation temporaire à l'échelle de son territoire, la région de Bruxelles s'est dotée d'un guichet de l'occupation temporaire.</p> <p>Ce guichet a « pour objectif de mener des recherches et des travaux règlementaires, juridiques, techniques et autres, en concertation avec l'ensemble des acteurs publics et associatifs concernés. [...] Le guichet permettra également une mise en réseau de l'offre et de la demande et, si nécessaire, une prise de contact avec un facilitateur pour un accompagnement technique plus individualisé. [...] Enfin, le guichet pourra organiser des appels à projets et intervenir ponctuellement pour stimuler certains projets d'occupation transitoire. »⁹²</p>	<p>Le Guichet des occupations temporaire a pour objectif de « faciliter les plans de gestion transitoire et les occupations momentanées de sites vacants sur le territoire par toute activité qui souhaiterait y trouver place ». [...] Ce guichet « vise à simplifier l'accès à l'information pour tout porteur de projet, qu'il soit propriétaire d'un bien ou chercheur d'un lieu pour installer une activité temporaire. Le guichet s'adressera tant au secteur public qu'aux propriétaires ou porteurs de projets privés. »⁹⁴</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Ville de Montréal pourrait s'inspirer de ce modèle pour mettre en place un outil similaire afin de coordonner les opérations d'urbanisme transitoire sur son territoire, mettre en contact les différents acteurs (propriétaire, porteur de projets, facilitateur, etc.) et développer différents instruments utiles. • Plusieurs villes et arrondissements ont d'ores et déjà mis en place des guichets pour améliorer la qualité des services offerts aux citoyens et ainsi faciliter l'accès à l'information. <p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Est-ce que ce guichet devrait être à l'échelle de la ville ou des arrondissements ? Le cas échéant, est-ce que les arrondissements devraient utiliser le même modèle, voire collaborer ensemble pour offrir une plateforme unique ? • Serait-il pertinent de mettre en place un OBNL pour agir en tant que guichet ? • Est-ce que ce ou ces guichets (indépendamment que ce soit un ou des OBNL) devraient également offrir des moyens financiers pour soutenir l'émergence de nouveaux projets (programme, etc.) ?

⁹²Rudit Vervoort. Ministre-président de la Région de Bruxelles capitale (2021). *Le gouvernement bruxellois approuve la création d'un guichet des occupations temporaires*. Consulté sur : <https://rudivervoort.brussels/news /le-gouvernement-bruxellois-approuve-la-creation-dun-guichet-des-occupations-temporaires/>

⁹⁴Rudit Vervoort. Ministre-président de la Région de Bruxelles capitale (2021). *Le gouvernement bruxellois approuve la création d'un guichet des occupations temporaires*. Consulté sur : <https://rudivervoort.brussels/news /le-gouvernement-bruxellois-approuve-la-creation-dun-guichet-des-occupations-temporaires/>

<p>« Le guichet aura pour tâche d'identifier et cartographier de façon transparente toutes les zones, à minima publiques, dans un cadastre unique, qui pourraient être mises en occupation temporaire et de les donner à voir aux intéressés en recherche de lieux. Il favorisera le développement de bonnes pratiques en proposant des modèles de conventions d'occupation types, des outils juridiques ou de gouvernance, ou des listes d'experts qui peuvent intervenir sur des domaines spécifiques, par exemple pour analyser la sécurité des bâtiments et faire des diagnostics de site ». ⁹³</p> <p>Source(s) principales (s) :</p> <p>Rudit Vervoort. Ministre-président de la Région de Bruxelles capitale (2021). <i>Le gouvernement bruxellois approuve la création d'un guichet des occupations temporaires</i>. Consulté sur : https://rudivervoort.brussels/news /le-gouvernement-bruxellois-approuve-la-creation-dun-guichet-des-occupations-temporaires/</p> <p>Benjamin PRADEL (2021). <i>Didier Ledocte : « L'occupation temporaire est devenue un outil pour la région bruxelloise »</i>. Consulté sur : https://www.millenaire3.com/dossiers/L-urbanisme-temporaire-un-levier-d-action-pour-fabriquer-la-ville-autrement/Didier-Ledocte-L-occupation-temporaire-est-devenue-un-outil-pour-la-region-bruxelloise</p>		<p>Lois ou règlements pertinents</p> <p>Loi sur les compétences municipales (Création d'un OBNL)</p> <p>Article 93.</p> <p>Toute municipalité locale peut constituer tout organisme pour les fins suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la promotion industrielle, commerciale ou touristique; 2. l'organisation et la promotion d'activités culturelles et de loisirs; 3. la protection de l'environnement <p>Elle peut confier aux organismes visés au premier alinéa l'organisation et la gestion d'activités relatives aux buts qu'ils poursuivent.</p> <p>Article 94.</p> <p>Toute municipalité locale peut confier à une société ou personne morale à but non lucratif l'organisation et la gestion, pour son compte, d'activités ou d'organismes visés à l'un ou l'autre des paragraphes 1° et 3° du premier alinéa de l'article 93.</p> <p>Toute municipalité locale peut confier à toute personne l'organisation et la gestion, pour son compte, d'activités ou d'organismes visés au paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 93.</p> <p>Annexe C de la Charte de la ville de Montréal</p> <p>Article 218.</p> <p>La ville peut demander la constitution de tout organisme à but non lucratif destiné :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) à acquérir, rénover, restaurer, construire, vendre, louer ou administrer des immeubles et
--	--	---

⁹³ Benjamin PRADEL (2021). *Didier Ledocte : « L'occupation temporaire est devenue un outil pour la région bruxelloise »*. Consulté sur : <https://www.millenaire3.com/dossiers/L-urbanisme-temporaire-un-levier-d-action-pour-fabriquer-la-ville-autrement/Didier-Ledocte-L-occupation-temporaire-est-devenue-un-outil-pour-la-region-bruxelloise>

		<p>exercer les pouvoirs prévus à l'article 144 [soit l'acquisition d'une réserve foncière];</p> <ol style="list-style-type: none"> 2) à accorder des subventions à la construction, la rénovation, la restauration, la démolition et la relocalisation des immeubles; 3) à administrer des programmes de subventions aux fins prévues au paragraphe 2; 4) à participer, à titre d'actionnaire ou autrement, à tout fonds d'investissement de capital de risque dont la mission principale est de favoriser le développement économique des quartiers défavorisés de la ville. <p>Article 220.</p> <p>La ville peut demander la constitution d'un organisme à but non lucratif destiné à promouvoir la construction, la restauration, l'aménagement et le développement résidentiel, commercial, culturel et touristique du site patrimonial déclaré du Vieux-Montréal et du territoire limitrophe délimité par les autoroutes Bonaventure et Ville-Marie et par les prolongements des rues de la Commune et Amherst, à y effectuer lui-même la restauration et la construction d'immeubles et à assurer la réalisation de toute entente entre le gouvernement et la ville relative à ce site patrimonial et au territoire limitrophe et à la mise en valeur du patrimoine montréalais.</p> <p>Cet organisme peut également, en tout endroit de la ville, veiller à la sauvegarde de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou culturel et, à cette fin, acquérir, restaurer ou aménager de tels bâtiments ainsi que tout immeuble jugé nécessaire à leur mise en valeur.</p> <p>Cet organisme peut, avec l'autorisation préalable du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, participer, à titre d'actionnaire ou autrement, à tout fonds d'investissement de capital de risque affecté principalement à l'atteinte des objectifs poursuivis par la personne morale.</p>
--	--	--

		<p>Soutien financier</p> <p>Article 137 de la Charte de la Ville de Montréal⁹⁵</p> <p>Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (chapitre I-15), le conseil d'arrondissement peut soutenir financièrement un organisme qui exerce ses activités dans l'arrondissement et qui a pour mission le développement économique local, communautaire, culturel ou social.</p> <p>Annexe C de la Charte de la ville de Montréal</p> <p>Article 10.1.</p> <p>Afin de soutenir le développement économique, la ville peut, par règlement, adopter tout programme d'aide à l'entreprise.</p> <p>L'aide octroyée peut prendre toute forme, incluant une subvention, un crédit de taxes, un cautionnement ou la cession ou la location d'un immeuble.</p> <p>Un programme visé au premier alinéa doit s'inscrire dans le plan de développement économique de la ville.</p> <p>La Loi sur l'interdiction de subventions municipales (<u>chapitre I-15</u>) ne s'applique pas à une aide accordée en vertu d'un programme adopté en vertu du premier alinéa, dans la mesure où l'aide:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. découle d'une planification conjointe entre la ville et le ministre de l'Économie et de l'Innovation; 2. ne contrevient pas aux accords de commerce auxquels le Québec s'est déclaré lié; 3. ne vise pas le transfert d'activités exercées sur le territoire d'une autre municipalité locale du Québec; 4. est versée à une personne qui, sur le territoire de la ville, exploite une entreprise et est le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble.
--	--	--

⁹⁵Charte de la ville de Montréal, métropole du Québec, consultée sur : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cs/C-11.4?&digest=>

		<p>Un règlement prévu au premier alinéa détermine la valeur totale de l'aide qui peut être octroyée en vertu du programme.</p> <p>[...]</p> <p>Article 79.7.</p> <p>Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (<u>chapitre I-15</u>), la ville peut, aux conditions qu'elle détermine, accorder des subventions à une société constituée en vertu de l'article 79.1. [Société de développement commerciale]</p> <p>Article 82.</p> <p>La ville peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation ou d'intervention prévoyant notamment qu'elle accorde une subvention en vue de favoriser la construction, la reconstruction, la rénovation, la transformation, la restauration, l'agrandissement, la relocalisation, le déblaiement, l'aménagement, le réaménagement ou la démolition de tout immeuble ou la modification au raccordement du service électrique et à ses accessoires.</p> <p>Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.</p> <p>Article 83.</p> <p>Dans le cadre d'un programme d'intervention ou de revitalisation, la ville peut, par règlement, aux conditions et dans les secteurs de son territoire qu'elle détermine, accorder une subvention ayant pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de la réévaluation des immeubles après la fin des travaux.</p> <p>Le montant des subventions visées au premier alinéa ne peut dépasser les sommes suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'exercice financier au cours duquel les travaux ont été complétés et l'exercice financier
--	--	---

		<p>suivant, ce montant est au plus égal à la différence entre le montant des taxes foncières qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant des taxes qui est effectivement dû; et</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour le deuxième exercice financier suivant l'exercice financier au cours duquel les travaux ont été complétés, la moitié du montant prévu au paragraphe 1. <p>[...]</p> <p>Article 84.</p> <p>Dans le cadre d'un programme de revitalisation, la ville peut, par règlement, aux conditions et dans les secteurs de son territoire qu'elle détermine, accorder un crédit de taxes foncières en considération de travaux admissibles effectués sur des immeubles.</p> <p>Le crédit de taxes accordé ne peut excéder le coût réel des travaux. Il peut être réparti sur plus d'un exercice financier.</p> <p>Article 86.</p> <p>La ville peut, aux fins mentionnées dans les articles 82 à 85 de la présente annexe, établir des catégories d'immeubles et de travaux. Elle peut de plus, aux fins mentionnées dans l'article 84, déterminer des catégories de taxes foncières.</p> <p>La ville peut combiner les catégories prévues par le premier alinéa. Elle peut établir des conditions différentes selon les catégories et combinaisons de catégories et décréter qu'une subvention ou un crédit n'est accordé qu'à l'égard de l'une ou plusieurs d'entre elles.</p> <p>La ville peut se prévaloir des premier et deuxième alinéa d'une façon différente selon les secteurs de la ville qu'elle détermine.</p>
--	--	---

		<p>Article 87.</p> <p>Aux fins des articles 82 à 85 de la présente annexe et de l'article 148.0.25 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme [démolition], la ville peut, dans chaque cas, établir diverses catégories de bénéficiaires et fixer des taux de subvention différents selon ces catégories.</p> <p>Elle peut également limiter l'accessibilité des particuliers aux subventions, sur la base du revenu du ménage maximal admissible et, à cette fin, définir la notion de revenu du ménage et prévoir les modes d'évaluation et de contrôle de cette limitation.</p>
--	--	---

2.4.2. Modification à la réglementation d'urbanisme



Crédit : U+I groupe

2.4.2.1. Modification à la réglementation d'urbanisme : possibilité d'un changement d'usage autorisation (Angleterre)

Description générale	Outil utilisé et cadre règlementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Disposition générale : Angleterre</p> <p>*Exception : Borough of Islington, Londres</p> <p>Nom de l'outil</p> <p>Disposition générale :</p> <p>Permitted development (PD) « <i>Flexible uses</i> » : partie 4 de l'annexe 2 du <i>Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015</i></p> <p>*Exception : Résolution du conseil permettant de limiter cette possibilité : l'article 4 du <i>Town and Country Planning</i>⁹⁶</p> <p>Enjeu(x)</p> <p>Règlementation jugée trop rigide pour l'implantation d'usage non permanent.</p> <p>Description et mise en œuvre</p> <p>La disposition générale permet des changements d'usage sans devoir obtenir la permission du conseil.</p>	<p>Le « Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015 » permet certains changements d'usage sans demander une résolution du conseil afin d'autoriser des usages flexibles (moins de 2 ans).</p> <p>Un usage flexible (moins 2 ans) diffère d'un usage temporaire (maximum 28 jours).</p> <p>Une résolution du conseil adoptée en fonction de l'article 4 permet toutefois de limiter ces changements d'usage.⁹⁹</p> <p style="text-align: center;"><i>« An article 4 direction is an order made by a local planning authority to restrict and remove certain PD rights for part of, or all, their area. »¹⁰⁰</i></p> <p>Définition</p> <p>Flexible uses¹⁰¹</p> <p>Les classes définies à la partie 4 de l'annexe 2 du <i>Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015</i> concernent différents types d'usage. Entre autres, il y a une différence entre l'usage temporaire (moins de 28 jours) et les usages flexibles (moins de 2 ans) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Class A – temporary buildings and structures</i> • <i>Class B – temporary use of land</i> 	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <p>La notion « d'usages flexibles » se distingue de la notion « d'usages temporaires » puisqu'elle permet des changements dans le temps sans passer par une nouvelle demande au conseil (usage conditionnel, pour le Québec) ou une nouvelle demande en vertu du règlement de zonage.</p> <p>Une telle façon de faire demanderait un changement majeur dans la façon de réglementer les usages au Québec.</p> <p>Toutefois, un résultat similaire pourrait potentiellement être obtenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en associant un projet d'urbanisme transitoire à une multitude d'usages dès le départ et en inscrivant la totalité de ces « possibilités » dans le certificat d'occupation (qu'ils s'agissent d'usages au règlement de zonage ou d'usages conditionnels); • une définition des usages de façon englobante dans nos règlements d'urbanisme peut également faciliter ce passage d'un usage à l'autre. <p>Pour ce qui est de la temporalité des usages permis (2 ans sans renouvellement dans l'exemple ici soulevé), les questions demeurent en ce qui a trait à l'insertion de ce</p>

⁹⁶ The Town and Country Planning (2015), General Permitted Development, Order 2015, 2015 No. 596, SCHEDULE 2, Part 4, Consulté sur: <https://www.legislation.gov.uk/ukksi/2015/596/schedule/2/part/4/made>

⁹⁹ The Town and Country Planning (2015), General Permitted Development, Order 2015, 2015 No. 596, SCHEDULE 2, Part 4, Consulté sur: <https://www.legislation.gov.uk/ukksi/2015/596/schedule/2/part/4/made>

¹⁰⁰ Borough of Islington (n.d.), permitted developpement, Consulté sur: <https://www.islington.gov.uk/planning/permitted-development>

¹⁰¹ The Town and Country Planning (2015), General Permitted Development, Order 2015, 2015 No. 596, SCHEDULE 2, Part 4, Consulté sur: <https://www.legislation.gov.uk/ukksi/2015/596/schedule/2/part/4/made>

<p>Cette disposition générale fait la différence entre les usages flexibles (maximum 2 ans) et les usages temporaires (maximum 28 jours).</p> <p>Le conseil peut toutefois adopter une résolution pour limiter ces changements d'usage.⁹⁷</p> <p>« <i>Certain types of extensions and changes of use, subject to certain limits and conditions, do not require full planning permission from the council. These forms of development are called permitted development (PD) and are set out in the Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015 ('the GPDO).</i> »</p> <p>« <i>Flexible uses article 4 direction: On 11 July 2013, the council published an article 4 direction to remove PD rights which allow the change from A1 (shops), B1 (offices) and D1 (community uses) to temporary "flexible uses". On 17 October 2013 Islington Council confirmed this direction. The direction came into force on 15 July 2014 and applies throughout the borough.</i> »</p> <p>Un usage temporaire (moins de 28 jours) ne nécessite pas une permission du conseil.</p> <p><i>Meanwhile use in Development management</i></p> <p>« <i>The Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015 (as amended) (GPDO) outlines that any use with a duration over 28 days (consecutive or within one year) requires planning permission. In planning terms, therefore, unless a scheme is proposed to operate for less than 28 days, or it qualifies for temporary change of use under permitted development (PD) rights, a full detailed planning application must be submitted for any meanwhile use. This will be subject to the same determination period (8-weeks), consultation, supporting material requirements and planning assessment as a permanent use. The main issues for</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Class C – use as a state-funded school for a single academic year</i> • <i>Class D – shops, financial, cafes, takeaways, pubs etc to temporary flexible use</i> • <i>Class E – temporary use of buildings or land for film-making purposes</i> <p>[Extrait] Temporary buildings and uses Class D – shops, financial, cafes, takeaways, pubs etc. to temporary flexible use</p> <p><u>Permitted development</u></p> <p><i>D. Development consisting of a change of use of a building and any land within its curtilage</i></p> <p>(a) <i>from</i></p> <p>(i) <i>a use falling within Class A1 (shops), Class A2 (financial and professional services), Class A3 (restaurants and cafes), Class A4 (drinking establishments), Class A5 (hot food takeaways), Class B1 (business), Class D1 (non-residential institutions) and Class D2 (assembly and leisure) of the Schedule to the Use Classes Order, or</i></p> <p>(ii) <i>a use as a betting office or pay day loan shop,</i></p> <p>(b) <i>to a flexible use falling within Class A1 (shops), Class A2 (financial and professional services), Class A3 (restaurants and cafes) or Class B1 (business) of that Schedule,</i></p> <p><i>for a single continuous period of up to 2 years beginning on the date the building and any land within its curtilage begins to be used for the flexible use or on the date given in the notice under paragraph D.2(a), whichever is the earlier.</i></p> <p><u>Development not permitted</u></p>	<p>critère dans les outils réglementaires actuellement définis dans la LAU.</p> <p>Élément intéressant : en Angleterre, cette possibilité inscrite à la loi peut être limitée et balisée localement par décision du conseil.</p> <p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Y a-t-il des formalités administratives à prévoir pour l'inscription de différents usages potentiels à l'intérieur d'un certificat d'occupation (outre les notions de sécurité qui s'appliquent eu égard à l'usage jugé le plus problématique) ? • Est-ce que la notion de durée peut être inscrite à un règlement normatif et/ou discrétionnaire, voire uniquement au certificat d'occupation (ce qui ne demanderait peut-être pas de modification législative, mais uniquement une modification au règlement ayant trait aux certificats des différents arrondissements). <p>Lois ou règlements pertinents</p> <p><u>Flexibilité des usages</u></p> <p>Règlement sur les usages conditionnels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour une compréhension détaillée de ce règlement, voir le document sur l'encadrement des usages. • Seule la notion de flexibilité dans la définition des usages est ici abordée. <p>Cette flexibilité pourrait peut-être obtenue par le recours à la notion de famille d'usages.</p>
--	---	--

⁹⁷ Borough of Islington (n.d.), permitted developpement, Consulté sur: <https://www.islington.gov.uk/planning/permitted-development>

<p><i>consideration in relation to a proposed meanwhile use development may include, but are not be limited to:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Principle of Development ● Urban Design ● Amenity ● Transport ● Refuse ● Inclusive Design <p><i>Even if a meanwhile use qualifies for permitted development, there are some use classes that are still subject to a prior approval procedure with the local planning authority. This seeks approval of various matters, dependent on the nature of the use, but might typically include matters relating to parking and highways, flooding, and contaminated land. » (p.30)⁹⁸</i></p> <p>Source(s) principale(s)</p> <p>ARUP (Novembre 2020), Meanwhile Use London, A Research Report For The Greater London Authority, Document PDF consulté sur: https://www.london.gov.uk/sites/default/files/meanwhile_use_for_london_final.pdf</p> <p>The Town and Country Planning (2015), General Permitted Development, Order 2015, 2015 No. 596, SCHEDULE 2, Part 4, Consulté sur: https://www.legislation.gov.uk/ukSI/2015/596/schedule/2/part/4/made</p>	<p><i>D.1 Development is not permitted by Class D if</i></p> <ol style="list-style-type: none"> (a) <i>the change of use relates to more than 150 square metres of floor space in the building;</i> (b) <i>the site has at any time in the past relied upon the permission granted by Class D;</i> (c) <i>the site is, or forms part of, a military explosives storage area;</i> (d) <i>the site is, or forms part of, a safety hazard area;</i> (e) <i>the building is a listed building or a scheduled monument; or</i> (f) <i>the building is a specified building and the development is undertaken during the specified period, regardless of whether any notification has been given in accordance with paragraph D.2(a).</i> <p><u>Conditions</u></p> <p><i>D.2 Development is permitted by Class D subject to the following conditions</i></p> <ol style="list-style-type: none"> (a) <i>the developer must notify the local planning authority of the date the site will begin to be used for one of the flexible uses, and what that use will be, before the use begins;</i> (b) <i>at any given time during the 2 year period referred to in Class D the site is used for a purpose or purposes falling within just one of the use classes comprising the flexible use;</i> (c) <i>the site may at any time during the 2 year period change use to a use falling within one of the other use classes comprising the flexible use, subject to further notification as provided in paragraph (a);</i> (d) <i>for the purposes of the Use Classes Order and this Order, during the period of flexible use the site retains the use class it had before changing to any of the flexible uses under Class D;</i> 	<p>À titre d'exemple, dans le règlement de l'arrondissement Le Sud-Ouest, la notion de « famille » d'usages est souvent évoquée au lieu de cibler un seul usage.</p> <p>Arrondissement Le Sud-Ouest, Règlement sur les usages conditionnels (RCA10 22016), Chapitre III, Usages conditionnels associés à la famille « COMMERCE »¹⁰⁴</p> <p>Article 25. <i>À moins d'indication contraire, un usage conditionnel associé à la famille « commerce » est soumis aux exigences du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) prévues aux classes A, B ou C de la catégorie d'usages à laquelle il est associé.</i></p> <p>Article 26. <i>Dans un secteur où un usage de la famille « habitation » est également autorisé, un usage conditionnel associé à la famille « commerce » ne peut être situé au même niveau ou à un niveau supérieur à un logement existant, sauf si l'usage conditionnel est autorisé dans un bâtiment d'habitation de 36 logements et plus.</i></p> <p><u>Temporalité des usages</u></p> <p>Le règlement de zonage prévoit déjà la possibilité de définir des usages temporaires (voir notamment le règlement de l'arrondissement Le Sud-Ouest).</p> <p>Toutefois, ce n'est pas la même notion de temporalité. Cela semble concerner les usages qui sont temporaires par nature (par exemple, un usage événementiel, un bureau de vente, etc.) ou en fonction de certaines circonstances.</p>
---	--	--

⁹⁸ ARUP (Novembre 2020), Meanwhile Use London, A Research Report For The Greater London Authority, Document PDF consulté sur:
https://www.london.gov.uk/sites/default/files/meanwhile_use_for_london_final.pdf

¹⁰⁴ Ville de Montréal (2021), Arrondissement Le sud-Ouest, Règlement no RCA10 22016, Règlement sur les usages conditionnels, Consulté sur: <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=28062&typeDoc=1>

	<p>(e) <i>the site reverts to its previous lawful use at the end of the period of flexible use;</i></p> <p>(f) <i>in the case of a building which is not a community asset, which is used for a purpose falling within Class A4 (drinking establishments) of the Schedule to the Use Classes Order, the conditions set out in paragraphs C.2(f)(i) to (iii) apply.</i></p> <p><u><i>Interpretation of Class D</i></u></p> <p><i>D.3 For the purposes of Class D</i></p> <p><i>“community asset”, “specified building” and “specified period” have the meaning given in paragraph C.3; and</i></p> <p><i>“flexible use” means use of any building or land for a use falling within the list of uses set out in Class D(b) and change of use (in accordance with Class D) between any use in that list.</i></p> <p>La résolution adoptée par le conseil d'Islington en fonction de l'article 4 permet de limiter ces changements d'usage sans sa permission.¹⁰²</p> <p><i>« On 11 July 2013, the council published an article 4 direction to remove PD rights which allow the change from A1 (shops), B1 (offices) and D1 (community uses) to temporary “flexible uses”. [...] »</i></p> <p><i>« An article 4 direction does not affect the existing use of the property or any current planning permissions. However, it does reintroduce a requirement for planning permission which would have previously been given automatically through PD rights. »</i></p> <p>Sur demande, le changement peut toutefois être permis. Le cas échéant, un formulaire est demandé pour fournir l'information nécessaire afin que le conseil puisse prendre sa décision.</p>	<p>Pour un tel usage, le règlement sur les usages conditionnels pourrait également fixer, il me semble, une certaine temporalité.</p> <p>Néanmoins, lorsqu'on parle dans notre cas d'usages temporaires, il ne s'agit pas d'usages qui sont par nature « temporaires », mais d'usages (exemple : bureau, commerce, etc.) qu'on souhaite temporaire, ce qui est différent.</p> <p>En ce qui a trait à l'intégration d'un critère ou d'une condition de temporalité lorsque le règlement sur les usages temporaires est utilisé, seule une réelle jurisprudence, définie par un juge, pourrait trancher. Pourrait également aider, mais sans trancher, une note juridique préparée par un avocat.</p> <p>Pour ce qui est du règlement sur les PPCMOI, cette possibilité ne semble pas être possible eu égard à un récent jugement.</p> <p><i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme PPCMOI</i></p> <p>Article 145.38.</p> <p><i>Le conseil doit, après consultation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au règlement.</i></p> <p><i>La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.</i></p> <p>[Extrait] Jugement Sirois c. Ville de Granby 2021 QCCS 2362</p>
--	---	---

¹⁰² The Town and Country Planning (2015), General Permitted Development, Order 2015, 2015 No. 596, SCHEDULE 2, Part 4, Consulté sur: <https://www.legislation.gov.uk/uk/si/2015/596/schedule/2/part/4/made>

	<p>«IMPORTANT NOTES FOR APPLICANTS:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>This form is optional, as the legislation does not require that you submit a form. However, this form has been designed to help ensure that you provide Islington Council with the information required to record the temporary change of use accurately and to assess whether the proposal accords with the specifications for temporary change of use set out in Class D in Part 4 of Schedule 2 of the General Permitted Development Order.</i> 2. <i>Islington Council will register and acknowledge your notification. In addition, we may write to you if we consider that your proposal requires planning permission.</i> 3. <i>At the end of the flexible use period the site must revert back to its lawful use. Failure to do so may result in enforcement action.»¹⁰³</i> 	<p><i>[56] L'intention de la Ville est claire, il s'agit d'un terme de déchéance de l'autorisation. Après la période prévue, l'utilisation doit cesser, car la permission prend fin.</i></p> <p><i>[57] Or, l'article 145.38 de LAU permet l'imposition de conditions relatives à la réalisation du projet. Cette expression n'est pas ambiguë. Le Tribunal détermine qu'un délai d'expiration d'un PPCMOI n'est pas une condition relative à la réalisation du projet.</i></p> <p><i>[61] En conséquence, le Tribunal détermine que l'imposition d'un terme de 5 ans pour l'usage permis n'est pas une issue raisonnable en regard du texte du Règlement et des dispositions de la LAU concernant les PPCMOI.</i></p>
--	--	--

¹⁰³ Borough of Islington (n.d.), Notification form for temporary (flexible) change of uses, Document PDF consulté sur: <https://planning.islington.gov.uk/NorthgatePublicDocs/00469535.pdf>

2.4.2.2. Modification à la réglementation d'urbanisme : favoriser l'implantation d'usages transitoires dans les projets (Brighton)

Description générale	Outil utilisé et cadre règlementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu : Brighton (Royaume-Uni) (Projet FIELD, Preston Barracks)</p> <p>Nom de l'outil :</p> <ul style="list-style-type: none"> Inscription de la notion d'usages transitoires dans les documents de planification entourant le projet Field (soit le « Supplementary planning guidance Note » et le « Planning brief »). Le projet Field concerne le redéveloppement d'une ancienne caserne militaire (« Preston Barracks regeneration scheme »). <p>Enjeu(x) : Lieu patrimonial situé à un endroit stratégique, notamment à proximité d'une institution universitaire.</p> <p>Description et mise en œuvre : Les usages transitoires ont été inscrits dans les documents de planification entourant le projet de redéveloppement visant une ancienne caserne militaire. Cette inscription était en accord avec la démarche du promoteur. Celui-ci a, dans un premier temps, favorisé les usages transitoires et, par la suite, aidé les occupants à trouver un autre emplacement à la fin de la période consentie.</p> <p>« FIELD, Preston Barracks, Brighton London-based developer U+I has played an active role in curating</p>	<p>Afin de permettre un développement cohérent tout en protégeant un édifice qui comporte un caractère patrimonial, le conseil de Brighton and Hove a inscrit la notion des usages temporaires dans ses documents de planification, plus particulièrement dans le projet de redéveloppement d'une ancienne caserne militaire (Preston Barracks regeneration scheme)</p> <p>Description du projet de redéveloppement</p> <p>« This £150 million scheme on the Lewes Road is part of a wider regeneration project involving neighbouring University land, which aims to transform this part of Brighton.</p> <p><i>The current plans for the redevelopment of the Preston Barracks site started in July 2014. At that time, the council exchanged contracts with the University of Brighton and developers U+I Plc (formerly Cathedral Group (Holdings) Ltd & Development Securities PLC).</i></p> <p><i>[...] The comprehensive redevelopment will deliver new employment space in the form of the 'Central Research Laboratory', a commercial building for start-ups and SME's in the high-tech manufacturing sector; 369 quality new homes; new university academic space; student accommodation with 1,338 bedrooms; and associated ancillary development including a modest amount of retail space.</i></p> <p><i>The proposals cover the former Preston Barracks site and the University of Brighton's Mithras and Watts car park sites on the Moulsecoomb campus; a total area of some 4 hectares. [...] ».¹⁰⁶</i></p>	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <p>Cet exemple combine des éléments pouvant être associés, d'une part, à l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) et, d'autre part, à la signature d'une entente de développement avec un promoteur.</p> <p>Il pourrait être intéressant de mettre en place et systématiser une approche similaire afin de favoriser l'implantation d'usages transitoires dans tous les projets appropriés. Vu ainsi, il y aurait un « réflexe transitoire » dès le début de la réflexion conduisant à l'élaboration d'un PPU ou d'une entente de développement.</p> <p>Cet exemple ne permet toutefois pas de répondre aux enjeux règlementaires liés à la « temporalité limitée » des usages qu'on aimerait permettre uniquement pour un laps de temps donné.</p> <p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> Comment instaurer un tel réflexe dans les différents arrondissements et dans les différents services de la ville ? Comment appuyer ce réflexe par des outils règlementaires adaptés ? <p>Lois ou règlements pertinents</p> <ul style="list-style-type: none"> N/A

¹⁰⁶ Brighton and Hove city council, Preston Barracks regeneration scheme, Consulté sur: <https://www.brighton-hove.gov.uk/content/planning/major-developments/preston-barracks-regeneration-scheme#>

<p>meanwhile uses on their land before construction starts, as well as supporting occupiers in finding a move-on location at the end of their tenure. Alongside the local enterprise partnership, U+I funded the renovation of a disused army barracks on their site into a co-working space for local startups. U+I selected eight entrepreneurs through a competitive application process and provided them with space to experiment and grow in exchange for their start-up spirit, a minimal service charge and a commitment to assist in community events and projects. When the meanwhile use came to an end in Spring 2018, six of the occupants created a joint limited company to relocate their offices nearby – a move that U+I helped to fund, in order to preserve the small business community that had formed under their guidance. »¹⁰⁵</p> <p>Source(s) principale(s) :</p> <p>Brighton and Hove city council (2011), Preston Barracks SPG BH note 14, Document PDF consulté sur: https://www.brighton-hove.gov.uk/sites/default/files/2020-08/14SPGBH_Preston_Barracks.pdf</p> <p>Brighton and Hove city council (2011), Planning Brief, Lewes Road (Preston Barracks and University of Brighton), Document PDF consulté sur: https://www.brighton-hove.gov.uk/sites/default/files/2020-08/PB_Planning_Brief_FINAL_Sep_11-reduced.pdf</p> <p>Brighton and Hove city council, Preston Barracks regeneration scheme, Consulté sur: https://www.brighton-hove.gov.uk/content/planning/major-developments/preston-barracks-regeneration-scheme#</p> <p>U+I (12 janvier 2018), blog, best in the field: Worthwhile use, Consulté sur: https://www.uandiplc.com/news-and-views/best-in-field-worthwhile-use/</p>	<p>Les outils utilisés : le plan d'ensemble (Masterplan) et le dossier de développement (Development brief), le Supplementary planning Guidance Note (SPG) et le Planning brief.</p> <p><u>Le plan d'ensemble (Masterplan) et le dossier de développement (Development brief)</u></p> <p>Le Masterplan est préalable au SPG et au Planning brief. Il semble être préparé par le promoteur du projet. Il semble en être également ainsi pour le Development brief.</p> <p>« The 'masterplan' was prepared for the Steering Group by planning consultants Gillespies, GVA Grimley and Oxford Architects as a planning exercise to present a vision of what might be achieved on the site. [...] The development brief has been prepared as a marketing tool to stimulate development interest in the site. [...] The masterplan provides guidance of what could be achieved at the time the exercise was undertaken, but acknowledges that changing market conditions may require a slightly different approach in the future. » (p.1-2)¹⁰⁷</p> <p><u>Le Supplementary planning guidance Note</u>¹⁰⁸</p> <p>À Brighton, plusieurs projets font l'objet d'une « Supplementary planning guidance note ». La note numéro 14 concerne le projet relatif au redéveloppement de l'ancienne caserne.</p> <p>« A Supplementary planning Guidance Note is one of the material considerations that can be taken into account when determining a planning application. It is intended to provide helpful guidance for the developer, consistent with the provisions of the Local Plan. This SPG is one of</p>	
---	---	--

¹⁰⁵ Centre for London, Nicolas Bosetti and Tom Colthorpe (2018), Meanwhile, in London: Making use of London's empty spaces, Consulté sur: <https://www.centreforlondon.org/wp-content/uploads/2018/10/Centre-for-London-Meanwhile-use.pdf>

¹⁰⁷ Brighton and Hove city council (2011), Preston Barracks SPG BH note 14, Document PDF consulté sur: https://www.brighton-hove.gov.uk/sites/default/files/2020-08/14SPGBH_Preston_Barracks.pdf

¹⁰⁸ Brighton and Hove city council (2011), Preston Barracks SPG BH note 14, Document PDF consulté sur: https://www.brighton-hove.gov.uk/sites/default/files/2020-08/14SPGBH_Preston_Barracks.pdf

<p>U+I (n.d.), Who we are, Worthwhile use: Making meaningful places starts with worthwhile use, Consulté sur: https://www.uandiplc.com/who-we-are/what-makes-us-distinctive/worthwhile-use/</p>	<p><i>a series produced by Brighton & Hove City Council and is to be read in conjunction with the Brighton & Hove Local Plan. Each SPG Note has been the subject of a period of public consultation and Council Approval.»</i></p> <p><i>« This SPG has also been prepared to take into account the results of the public consultation and the overall vision for the site that informed the preparation of the masterplan. [...] This SPG provides more detailed guidance in respect of planning issues that are not covered by the development brief. [...] » (p.1-2)</i></p> <p><u>Le planning brief</u> ¹⁰⁹</p> <p>Ce document ressemble, a priori, à la fois à un document de planification et à une entente de développement.</p> <p><i>« This planning brief has been prepared by Brighton & Hove City Council, in partnership with the University of Brighton, in order to guide the future development of the former Preston Barracks site, along with land on the university's adjacent Watts Building site and the nearby Mithras House site. Before forming a partnership with the university, the council had previously been focussing on Preston Barracks as a stand-alone project and seeking the development of the site for a mixture of employment floorspace, housing and shops – albeit with an emphasis on employment. »</i></p> <p>Exemple d'éléments évoqués dans le Planning brief</p> <p><i>« 8. Development proposals should be guided by the following principles</i></p> <p><i>Land use mix:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Land uses should be mixed to ensure that the less financially-attractive development components (such as employment floorspace) are combined with the more commercially attractive elements (such as retail).</i> 	
---	---	--

¹⁰⁹ Brighton and Hove city council (2011), Planning Brief, Lewes Road (Preston Barracks and University of Brighton), Document PDF consulté sur: https://www.brighton-hove.gov.uk/sites/default/files/2020-08/PB_Planning_Brief_FINAL_Sep_11-reduced.pdf

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Proposals should prioritise the delivery of development that assists in meeting the economic and educational needs of the city.</i> • <i>New housing should be integrated with existing housing wherever possible, to create sustainable neighbourhoods.</i> • <i>Student housing should be located apart from other forms of residential, to ensure that it is properly integrated into the overall scheme.»</i> <p>« 9.2 Employment Floorspace</p> <p><i>[...] Incubator Space - New and growing small businesses require affordable business space and also flexibility of tenure. Short leases / licenses to these businesses are important in order to allow them to develop their business without the burden of long leases. Units of around 50 sq metres – 100 sq metres are required. Hove Technology Centre is a prime example of this type of space, that works well in supporting new and embryonic business growth. »</i></p> <p>Remarque: Bien que la notion d'usages temporaires ait été inscrite dans les documents de planification, la vision du promoteur était déjà alignée avec celle du conseil.</p> <p>La vision du promoteur (U+I)¹¹⁰</p> <p>« <i>U+I believe that Meanwhile Use is an integral part of the development process.</i></p> <p><i>[...] We believe that meanwhile-use can be truly worthwhile when it has been conceived from an understanding of the community and a commitment to deliver social and economic value that is authentic to the area.</i></p> <p><i>In 2015 we began our worthwhile-use initiative at Preston Barracks when we transformed a derelict building in</i></p>	
--	---	--

¹¹⁰ U+I (12 janvier 2018), blog, best in the field: Worthwhile use, Consulté sur: <https://www.uandi plc.com/news-and-views/best-in-field-worthwhile-use/>

	<p><i>Brighton into a co-working space for a bespoke community of innovative, local enterprises which we called FIELD. We carefully curated these businesses to ensure that they were each offering something distinctive to the community. »</i></p> <p>Les usages transitoires¹¹¹</p> <p><i>« In 2016, the developers introduced a pilot scheme called FIELD as a meanwhile use on the barracks site. FIELD provided a temporary home to eight innovative start-up businesses in Brighton. This initiative helped inform development of the Central Research Laboratory (CRL) commercial building, the key employment generating element at the heart of the redevelopment. The CRL project was awarded £7.7 million of funding by the Coast to Capital Local Enterprise Partnership and construction of the CRL will form part of the first phase of works. »</i></p> <p>FIELD, Preston Barracks, Brighton¹¹²</p> <p><i>« With space to put to use during planning, we got fully acquainted with the site by listening to local entrepreneurs and working closely with Brighton & Hove Council and the University of Brighton. From these conversations, we discovered a clear need for space and support for new businesses - particularly innovative makers who needed the right kind of set up to test things and take risks.</i></p> <p><i>A derelict building was the ideal solution. We transformed it into a new home for creative inventors, makers and entrepreneurs and called it FIELD. And for 27 months, 11 businesses including a botanical microbrewery, an electric engineering group, a leather goods maker and a large format camera manufacturer called it home.</i></p> <p><i>FIELD proved to be a huge hit. The businesses blossomed. And even when FIELD came to an end and</i></p>	
--	--	--

¹¹¹ Brighton and Hove city council, *Preston Barracks regeneration scheme*, récupéré de : <https://www.brighton-hove.gov.uk/content/planning/major-developments/preston-barracks-regeneration-scheme#>

¹¹² U+I (n.d.), *Who we are, Worthwhile use: Making meaningful places starts with worthwhile use*, Consulté sur: <https://www.uandiplc.com/who-we-are/what-makes-us-distinctive/worthwhile-use/>

	<p><i>the businesses had to leave the site, they stuck together to form their own co-working space in Brighton called...LEFTFIELD. Their ongoing success is something that fills us with great pride.</i></p> <p><i>But it wasn't just the businesses that benefited. FIELD gave us crucial insights, information, opinions and knowledge about start-up needs in terms of support, community and equipment. All of this fed into our plans for our dedicated space for manufacturing start-ups to be included in the ultimate regeneration project. And one business's innovative and edible planting has inspired us to include their work in the landscape of the finished project. Bring on the future. »</i></p>	
--	---	--

2.4.2.3. Modification à la réglementation d'urbanisme : rigidité réglementaire pour les constructions temporaires (Allemagne)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu :</p> <p>Allemagne</p> <p>Nom de l'outil</p> <p>Permis de construction temporaire. En vertu du Code du bâtiment *) (BauGB) § 9 Contenu du plan de développement</p> <p>Enjeu(x)</p> <p>Rigidité des règlements d'urbanisme</p> <p>Description et mise en œuvre</p> <p>Le droit de construction temporaire (Baurecht auf Zeit) vise à diminuer la rigidité du droit allemand de l'urbanisme en ce qui concerne les projets de développement limités dans le temps.</p> <p>[Extrait tiré d'un texte original en anglais] « Finally, another tool that has been developed in Germany in the past few years is the so-called 'Baurecht auf Zeit' (right to build for a limited time). This instrument seeks to reduce the relative inflexibility of German planning law with reference to time-limited development projects. Examples for where it can be employed include multiplex cinemas and commercial musical theatres, both of which have relatively short investment amortization periods. The Baurecht auf Zeit protects the short-term and long-term use of the site, as</p>	<p>Ajout d'un paragraphe qui vient élargir la notion de droit de construction temporaire (Baurecht auf Zeit) dans le contenu du plan de développement. Ce paragraphe vise à diminuer la rigidité du droit allemand de l'urbanisme en ce qui concerne les projets de développement</p> <p>NB : La traduction des textes a été faite sur DeepL translator. Les documents initiaux sont en langue allemande. Les textes traduits sont repris dans leur intégralité à l'exception de quelques ajustements pour une bonne compréhension des articles. (Traduit avec www.DeepL.com/Translator (version gratuite))</p> <p>Droits de construction temporaires (Baurecht auf Zeit)</p> <p>« Depuis l'amendement de 2004, l'article 9, (2) du Code du bâtiment (BauGB) prévoit la possibilité de fixer dans le plan d'urbanisme que certaines utilisations et installations, qu'elles soient architecturales ou autres, ne sont autorisées ou interdites que pour une période déterminée. [...] En conséquence, il y aura des permis de construire limités dans le temps ou des projets de construction exemptés dans la zone couverte par le plan. »¹¹⁴</p> <p>[Extrait] BauGB §9 Contenu du plan de développement (Inhalt des Bebauungsplans)¹¹⁵</p> <p>«(2) Dans des cas particuliers, le plan d'aménagement peut stipuler que certaines des utilisations et installations structurelles et autres qu'il spécifie ne peuvent être que :</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <p>Ce permis de construction temporaire ressemble à ce qui est actuellement observé dans certains règlements de zonage où certains usages ayant une durée limitée dans le temps peuvent être autorisés (activités événementielles, bureau de vente, etc.)</p> <p>Bien que cela ne soit pas très clair (une certaine confusion existe à savoir s'il s'agit du même outil ou d'un outil similaire), il semble que cette possibilité ait été étendue pour ce qui est convenu d'appeler des « autorisations d'utilisations provisoires ». On parle d'utilisations provisoires lorsqu'une utilisation non prévue à la réglementation est permise pendant une période déterminée (années ou mois), mais revient par la suite à une utilisation conforme au règlement.</p> <p>Cette autorisation est inscrite au plan de développement (qui semble, mais cela demanderait une validation, être plus proche d'un d'outil réglementaire que d'un outil du type PPU).</p> <p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cet exemple démontre surtout la nécessité de modifier la loi afin de permettre les usages transitoires. <p>Lois ou règlements pertinents</p> <ul style="list-style-type: none"> • N/A

¹¹⁴ Groupe d'édition Hüthig Jehle Rehm GmbH (n.d.), 9.8 Baurecht auf Zeit, Consulté sur: https://www.rehm-verlag.de/eLine/portal/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27ko_kaq_38af067704222fff172aecbfa0f22791%27%20and%20%40outline_id%3D%27ko_kaq%27%5D

¹¹⁵ Bundesministerium der justiz und für verbraucherschutz, Baugesetzbuch *) (BauGB) § 9 Inhalt des Bebauungsplans, Consulté sur: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_9.html

<p><i>well as the possibility of a progressively more intensive use of the site. Despite its concern with 'interim use', this tool is not explicitly oriented to the sort of small interventions characterized by the interim uses in this report, and will require further development if it is to address both types of interim use. »</i>¹¹³</p> <p>Source(s) principale(s) :</p> <p>Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, (2008) Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht, Consulté sur: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2006/ZwischennutzUndNischen/DL_Studie_Genehmigung.pdf?__blob=publicationFile&v=2</p> <p>Bundesministerium der justiz und für verbraucherschutz, Baugesetzbuch *) (BauGB) § 9 Inhalt des Bebauungsplans, Consulté sur: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/9.html</p>	<p>1. pour une certaine période de temps, ou</p> <p>2. admissible ou non admissible jusqu'à l'apparition de certaines circonstances. »</p> <p>Limitation ou conditions des droits de construction</p> <p>Au début, le permis de construction temporaire était surtout émis pour de l'évènementiel. Ce droit a été modifié pour permettre l'insertion de la notion de construction temporaire dans les documents de planification. Ce droit est intéressant dans une optique de flexibilité en matière d'urbanisme. Cela possède toutefois certaines limites.</p> <p>« Avec cette disposition, le législateur a répondu à une préoccupation pratique de plus en plus importante. Dans le cadre d'expositions et d'événements majeurs temporaires, il était devenu nécessaire de pouvoir ériger des installations structurelles pour ces grands événements, qui devaient ensuite être enlevées et remplacées par d'autres installations. [...] Avec l'article 9, paragraphe 2, du BauGB dans la version du BauGB 2004, la possibilité d'établir une admissibilité uniquement temporaire a été introduite pour la première fois dans le droit allemand de l'urbanisme. [...] Toutefois, cette disposition ne résout pas tous les problèmes et besoins liés à l'autorisation de projets pour une période limitée, et surtout pas le problème de l'autorisation d'utilisations dites provisoires. On parle d'utilisations provisoires lorsqu'une utilisation ouverte en permanence et autorisée par le droit de l'urbanisme ne doit être déviée que pendant une période déterminée par des années, parfois quelques mois seulement, afin de revenir ensuite à l'utilisation précédemment autorisée ou de trouver une autre solution. [Le permis d'autorisation temporaire permet d'aménager des places de stationnement sur des surfaces défrichées, des végétalisations et des passages temporaires, l'édification</p>	
--	--	--

¹¹³ Blummer, N. (2006), Planning for the Unplanned: Tools and Techniques for Interim Use in Germany and the United States, Document PDF consulté sur: <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/130737/1/DF10239.pdf>

	<p><i>d'installations démontables (y compris des œuvres d'art), des structures légères à des fins de divertissement ou de commerce de détail et des "structures volantes", c'est-à-dire des installations mobiles ou du moins facilement démontables qui ne doivent être ancrées et érigées que pour une période limitée [...] » (p.5)¹¹⁶</i></p> <p>Ainsi, cette modification répond à une demande, mais possède toutefois certaines limites. Tout comme le souligne Michael Krautzberger de l'Université Humboldt de Berlin :</p> <p><i>« [le paragraphe 2 de l'article 9] ne réglemente pas un "droit de construire pour une période limitée". »¹¹⁷</i></p> <p>En effet, le paragraphe de loi indique que dans « des cas particuliers », le plan de développement « peut stipuler » que certaines utilisations et certaines installations structurelles peuvent être construites « pour une certaine période de temps ». Cela rend les règlements d'urbanisme plus flexibles, mais cette désignation devient limitative puisque, pour préciser ce qui peut être construit, le plan de développement doit lui aussi être modifié, comme le souligne Gerd Schmidt-Eichstaedt:</p> <p><i>« Le législateur fédéral a ouvert une voie pour planifier et autoriser officiellement ces utilisations provisoires avec l'insertion de l'article 9 (2) dans le BauGB sur l'autorisation des utilisations temporaires ou conditionnelles par le biais d'une planification urbaine contraignante de l'utilisation des sols. Dans la pratique, cependant, on souhaite aussi des solutions plus simples que l'élaboration d'un plan de développement. En outre, le plan d'aménagement ne résout pas les éventuels problèmes d'approbation en vertu des règles de construction. (p.4) [...]»¹¹⁸</i></p>	
--	---	--

¹¹⁶ Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, (2008) Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht, Consulté sur: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2006/ZwischenntzUndNischen/DL_Studie_Genehmigung.pdf?__blob=publicationFile&v=2

¹¹⁷ Prof. Dr. Michael Krautzberger (n.d.), Baurecht auf Zeit, Consulté sur: <https://docplayer.org/57695640-Baurecht-auf-zeit-prof-dr-michael-krautzberger-berlin-bonn.html>

¹¹⁸ Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, (2008) Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht, Consulté sur: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2006/ZwischenntzUndNischen/DL_Studie_Genehmigung.pdf?__blob=publicationFile&v=2

	<p>« [...] il convient de noter ce qui suit :</p> <p><i>Selon l'article 9, paragraphe 2, du BauGB, la disposition ne peut être utilisée que "dans des cas particuliers" ; en tout état de cause, selon l'article 9, paragraphe 1 (1ère partie de la phrase), il doit s'agir de "raisons de développement urbain". Ces conditions préalables seront généralement présentes lors de l'approche des utilisations intermédiaires souhaitées du point de vue du développement urbain. (p.8) [...] »¹¹⁹</i></p>	
--	--	--

¹¹⁹ Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, (2008) Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht, Consulté sur: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2006/ZwischenntzUndNischen/DL_Studie_Genehmigung.pdf?blob=publicationFile&v=2

2.4.2.4. Modification à la réglementation d'urbanisme : souplesse dans les changements d'usages d'une même catégorie (France)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec						
<p>Lieu : France</p> <p>Nom de l'outil : Harmonisation et simplification à l'échelle nationale des usages afin d'apporter plus de souplesse eu égard aux changements d'usage lorsque ceux-ci font partie d'une même catégorie.</p> <p>Enjeu(x) : Rigidité de la réglementation quant à la délivrance du permis de construire.</p> <p>Description et mise en œuvre : « Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU [plan d'urbanisme] a réduit le nombre de destinations et créé des sous-destinations [...] ». ¹²⁰</p> <p>L'ancien article R*123-9 abrogé du code de l'urbanisme établissait une liste exhaustive de neuf destinations de constructions qui servaient :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au contrôle du changement de destinations ; • Aux interdictions et restrictions d'implantation de constructions selon leur destination dans certaines zones du PLU ; • À la différenciation des règles du PLU par type de constructions. 	<p>Le code de l'urbanisme définit aujourd'hui 5 destinations [usages] subdivisées en 20 sous-destinations afin d'apporter plus de flexibilité eu égard aux changements d'usage.</p> <p>Cette nouvelle nomenclature a été fixée par arrêté gouvernemental (Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le <i>Règlement national d'urbanisme</i> et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).</p> <p>Tableau de destinations avant et après la réforme des catégories ¹²⁹</p> <table border="1" data-bbox="747 837 1352 1302"> <thead> <tr> <th data-bbox="747 837 1094 867">AVANT</th> <th data-bbox="1098 837 1352 867">APRÈS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="747 870 1094 922">Limitation à 9 destinations</td> <td data-bbox="1098 870 1352 922">Limitation à 5 destinations</td> </tr> <tr> <td data-bbox="747 925 1094 1302"> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Hébergement hôtelier • Bureaux • Commerce • Artisanat • Industrie • Exploitation agricole ou forestière • Entrepôt </td> <td data-bbox="1098 925 1352 1302"> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêt collectif et services publics • Exploitation agricole et forestière </td> </tr> </tbody> </table>	AVANT	APRÈS	Limitation à 9 destinations	Limitation à 5 destinations	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Hébergement hôtelier • Bureaux • Commerce • Artisanat • Industrie • Exploitation agricole ou forestière • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêt collectif et services publics • Exploitation agricole et forestière 	<p>Adaptation possible pour la Québec</p> <p>Cet exemple souligne surtout l'importance de réfléchir, dès le départ, à une certaine flexibilité.</p> <p>Cette flexibilité est apportée par le regroupement des usages en un nombre limité de destinations (familles d'usages) comprenant plusieurs sous-destinations (usages appartenant à une même famille) associé à une approche de contrôle demandant moins d'autorisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination : <ul style="list-style-type: none"> ○ aucune autorisation requise en l'absence de travaux à réaliser; ○ une déclaration préalable ou un permis de construire requis en cas de travaux, selon leur importance; • lorsqu'un changement de destination (usage) entraîne un changement de catégorie : <ul style="list-style-type: none"> ○ le changement de destination sans réalisation de travaux significatifs requiert uniquement une déclaration préalable; ○ le changement de destination qui s'accompagne de travaux sont soumis en fonction de la nature et de l'ampleur
AVANT	APRÈS							
Limitation à 9 destinations	Limitation à 5 destinations							
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Hébergement hôtelier • Bureaux • Commerce • Artisanat • Industrie • Exploitation agricole ou forestière • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêt collectif et services publics • Exploitation agricole et forestière 							

¹²⁰ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. Île-de-France 2030 La région se transforme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France les carnets pratiques n° 9 l'urbanisme transitoire document PDF, consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf

¹²⁹ Ministère du logement et de l'habitat durable. Décret no. 2015-1783 du 28 décembre 2015: La modernisation des plans locaux d'urbanisme. Fiche technique 6: Réforme des destinations de construction. Document PDF consulté sur: https://www.osons-a-stmalo.com/wp-content/uploads/2018/01/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf

<p>Cette catégorisation s'est avérée être insuffisamment exhaustive et de moins en moins adaptée à l'évolution de certaines activités au regard des enjeux de développement urbain.¹²¹</p> <p>« La réforme des catégories de destinations vise donc à élargir les possibilités de différencier les règles selon les sous-destinations définies au niveau national et d'alléger le contrôle des changements de destination n'entraînant pas de travaux. Cette mesure permet de clarifier le contenu de chaque destination et sous-destination de manière à résoudre les ambiguïtés actuelles, source d'insécurité juridique. Elle favorise une gestion plus fine des règles applicables à chaque sous-destination, facilitant la réalisation des objectifs de mixité fonctionnelle »¹²²</p> <p>Dorénavant, le changement de sous-destination d'une construction à l'intérieur d'une même destination ne nécessite aucune autorisation d'urbanisme en l'absence de travaux à réaliser.</p> <p>Exemple : Avant la réforme des destinations de 2015, la transformation d'une boucherie en supérette [épicerie] constituait un changement de destination (artisanat vers commerce) et exigeait l'obtention d'un permis de construire. En revanche, depuis la réforme de 2016, ces deux activités relèvent d'une même sous-destination « artisanat et commerce de détail » au sein de la destination « commerce et activités de services »¹²³.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="751 256 1098 418"> <p>• <i>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</i></p> </td> <td data-bbox="1108 256 1339 418"> <p>• <i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i></p> </td> </tr> </table> <p>Les nouvelles catégories d'usages sont les suivantes :</p> <p>Tableau des destinations et des sous-destination¹³⁰</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous-destination</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Exploitation agricole et forestière</td> <td>- exploitation agricole - exploitation forestière</td> </tr> <tr> <td>Habitation</td> <td>- logement - hébergement</td> </tr> <tr> <td>Commerce et activités de service</td> <td>- artisanat et commerce de détail - restauration - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - hébergement hôtelier et touristique - cinéma</td> </tr> <tr> <td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - salles d'art et de spectacles - équipements sportifs</td> </tr> </tbody> </table>	<p>• <i>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</i></p>	<p>• <i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i></p>	Destinations	Sous-destination	Exploitation agricole et forestière	- exploitation agricole - exploitation forestière	Habitation	- logement - hébergement	Commerce et activités de service	- artisanat et commerce de détail - restauration - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - hébergement hôtelier et touristique - cinéma	Équipements d'intérêt collectif et services publics	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - salles d'art et de spectacles - équipements sportifs
<p>• <i>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</i></p>	<p>• <i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i></p>												
Destinations	Sous-destination												
Exploitation agricole et forestière	- exploitation agricole - exploitation forestière												
Habitation	- logement - hébergement												
Commerce et activités de service	- artisanat et commerce de détail - restauration - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - hébergement hôtelier et touristique - cinéma												
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - salles d'art et de spectacles - équipements sportifs												

de ceux-ci à déclaration préalable ou permis de construire.

La loi précise les travaux qui sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Questions pertinentes

- Serait-il possible de prévoir une telle classification des usages dans le futur plan d'urbanisme de Montréal et de prévoir au document complémentaire des règles eu égard à l'émission des permis et des certificats ?
- Est-ce que cela demande des changements législatifs ?

Lois ou règlements pertinents

- N/A

¹²¹ Ministère du logement et de l'habitat durable. Décret n 2015-1783 du 28 décembre 2015 : La modernisation des plans locaux d'urbanisme. Fiche technique 6 réforme des destinations de construction. Document PDF consulté sur : https://www.osons-a-stmalo.com/wp-content/uploads/2018/01/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf

¹²² Ministère du logement et de l'habitat durable. Décret no. 2015-1783 du 28 décembre 2015: La modernisation des plans locaux d'urbanisme. Fiche technique 6: Réforme des destinations de construction. Document PDF consulté sur: https://www.osons-a-stmalo.com/wp-content/uploads/2018/01/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf

¹²³ Aden avocat (2021). Précision sur l'entrée en vigueur de la réforme des destinations. Article consulté sur : <https://www.adden-leblog.com/precisions-sur-lentree-en-vigueur-de-la-reforme-des-destinations/#:~:text=Avant%20le%201er%20janvier,aux%20services%20publics%20et%20d%27>

¹³⁰ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. Île-de-France 2030 La région se transforme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France les carnets pratiques n° 9 l'urbanisme transitoire document PDF, consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf

<p>En cas de travaux et selon leur importance, une déclaration préalable ou un permis de construire sera requis¹²⁴.</p> <p>« Une déclaration préalable de travaux (DP) est une autorisation d'urbanisme qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment »¹²⁵</p> <p>Lorsqu'un changement de destination (usage) entraîne un changement de catégorie :</p> <p>1/ Le <u>changement de destination sans réalisation de travaux significatifs</u> requiert uniquement une déclaration préalable (DP)¹²⁶</p> <p>Exemple : <i>utiliser un édifice destiné à l'origine pour la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » pour en faire une galerie d'art qui elle relève de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».</i>¹²⁷</p> <p>2/-Le <u>changement de destination qui s'accompagne de travaux</u> sont soumis en fonction de la nature et de l'ampleur de ceux-ci à déclaration préalable ou permis de construire¹²⁸.</p>	<table border="1" data-bbox="751 248 1350 427"> <tr> <td></td> <td>- autres équipements recevant du public</td> </tr> <tr> <td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td> <td>- industrie - entrepôt - bureau - centre de congrès et d'exposition</td> </tr> </table> <p>Le code de l'urbanisme ¹³¹</p> <p>Article R151-27.</p> <p>Les destinations de constructions sont :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Exploitation agricole et forestière ; 2. Habitation ; 3. Commerce et activités de service ; 4. Équipements d'intérêt collectif et services publics ; 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. <p>Article R151-28.</p> <p>Les destinations de constructions prévues à l'article <u>R. 151-27</u> comprennent les sous-destinations suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ; 2. Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ; 3. Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de 		- autres équipements recevant du public	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- industrie - entrepôt - bureau - centre de congrès et d'exposition	
	- autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- industrie - entrepôt - bureau - centre de congrès et d'exposition					

¹²⁴Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. Île-de-France 2030 La région se transforme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France les carnets pratiques n° 9 l'urbanisme transitoire document PDF, consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf

¹²⁵Administration française (2020). Déclaration préalable de travaux (DP). Consulté sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

¹²⁶ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. Île-de-France 2030 La région se transforme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France les carnets pratiques n° 9 l'urbanisme transitoire document PDF, consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf

¹²⁷ Administration française (2020). Déclaration préalable de travaux (DP). Consulté sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

¹²⁸ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

¹³¹Légifrance (n.d.), Code de l'urbanisme. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720593/

<p>Les articles R*421-14 *R421-16 et R421-17 [voir deuxième colonne] précisent les travaux qui sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Les dossiers de demande de permis de construire et de déclaration préalable sont déposés à la mairie et instruits par des instructeurs [inspecteur] qui feront le lien avec la réglementation et la faisabilité urbanistique du projet. Par la suite, la décision est validée par le maire.</p> <p>Source(s) principales(s)</p> <p>Légifrance (n.d.), Code de l'urbanisme. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720593/</p> <p>Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. Île-de-France 2030 La région se transforme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France les carnets pratiques n° 9 l'urbanisme transitoire document PDF, consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf</p>	<p>services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; 5. Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. <p>Article R*421-14.</p> <p>Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ; b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ; c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4. 	
---	---	--

	<p>e) Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.</p> <p>Article *R421-16.</p> <p>Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.</p> <p>Article *R421-17.</p> <p>Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ; b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ; c) Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état 	
--	---	--

	<p>des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan ;</p> <p>d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;</p> <p>e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;</p> <p>f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ; b. une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés. <p>Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.</p> <p>g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.</p>	
--	--	--

	<p>Article R*421-2.</p> <p>Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> – une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ; – une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ; – une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ; b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ; c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ; d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ; e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ; f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ; g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ; h) Le mobilier urbain ; i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ; j) Les terrasses de plain-pied ; k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ; 	
--	--	--



	<ul style="list-style-type: none"> l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ; m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1 	
--	---	--

2.4.2.5. Modification à la réglementation d'urbanisme : secteurs sans règlement pour plus de flexibilité (France)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu : France</p> <p>Nom de l'outil : Secteur sans règlement couvert uniquement par des orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>Enjeu(x) : Manque de souplesse dans la réglementation lorsqu'il s'agit d'un secteur en transformation</p> <p>Description et mise en œuvre : En France, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 qui modernise le plan local d'urbanisme (PLU) « <i>ouvre ainsi la possibilité d'encadrer les zones urbaines et à urbaniser par de simples orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sans recours au règlement [à savoir, sans règlement préétabli]</i> ». ¹³²</p> <p>Selon le document réalisé par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, cela serait notamment compatible avec le concept d'urbanisme transitoire. ¹³³</p> <p>Source(s) principales (s) :</p>	<p>Secteur sans règlement couvert uniquement par des orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>Code de l'urbanisme¹³⁴</p> <p>Article R151-8.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du <u>R. 151-20</u> dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.</p> <p>Elles portent au moins sur :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2. La mixité fonctionnelle et sociale ; 3. La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4. Les besoins en matière de stationnement ; 5. La desserte par les transports en commun ; 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux. <p>Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec :</p> <p>Ce type de zone n'existe pas au Québec.</p> <p>Le règlement sur les usages conditionnels ou sur les PPCMOI permet, au cas par cas, bâtiment par bâtiment, d'arriver à un résultat quasi similaire. Il faut toutefois tenir compte des limites associées à ces deux règlements.</p> <p>L'intérêt de cet exemple réside surtout sur la possibilité d'appliquer une certaine flexibilité à une zone où il serait difficile de prévoir une réglementation précise comme, par exemple, une zone en processus de redéveloppement.</p> <p>La notion de temporalité des usages permis (durée) n'est toutefois pas évoquée.</p> <p>Questions pertinentes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Serait-il pertinent d'identifier à la réglementation ou au plan d'urbanisme certaines zones où une approche par critères devrait être mise en place ? • Est-ce que cette façon de faire pourrait être une source d'inspiration pour les grands ensembles institutionnels ? • Le cas échéant, quels sont les changements législatifs qui seraient à faire ? <p>Lois et règlements pertinents</p>

¹³²Banque des territoires Urbanisme (2016), Modernisation du PLU: le décret est paru. Consulté sur: <https://www.banquedesterritoires.fr/modernisation-du-plu-le-decret-est-paru>

¹³³Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (2018). Benchmark L'occupation de transition. Document PDF, consulté sur: https://doc.agam.org/doc_num.php?explnum_id=8917

¹³⁴Légifrance (n.d.), Code de l'urbanisme. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720593/

<p>Légifrance (n.d.), Code de l'urbanisme. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720593/</p> <p>Banque des territoires Urbanisme (2016), Modernisation du PLU: le décret est paru. Consulté sur: https://www.banquedesterritoires.fr/modernisation-du-plu-le-decret-est-paru</p> <p>Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (2018). Benchmark L'occupation de transition. Document PDF, consulté sur: https://doc.agam.org/doc_num.php?explnum_id=8917</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Voir la fiche sur l'encadrement des usages (règlement sur les usages conditionnels et règlement sur les PPCMOI).
---	--	--

2.4.2.6. Modification à la réglementation d'urbanisme : le permis précaire pour des projets d'urbanisme transitoire (France)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu : France</p> <p>Nom de l'outil : Le permis précaire (construction)</p> <p>Enjeu(x) : Rigidité de la réglementation quant aux projets d'urbanisme transitoire</p> <p>Description et mise en œuvre : Le permis précaire est une dérogation légale aux règles contenues dans le code de l'urbanisme. Bénéficiant d'un régime souple, cette catégorie particulière de permis de construire autorise l'érection temporaire d'une construction, <u>justifiée par l'existence d'une « nécessité caractérisée » qui prend notamment en compte des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement.</u> Plus particulièrement, les dérogations aux règles d'urbanisme régulièrement admises répondent à un impératif de proportionnalité eu égard aux caractéristiques du terrain, à la nature de la construction et aux motifs rendant nécessaire le projet.¹³⁵</p>	<p>Cet outil concerne l'implantation de nouvelles constructions temporaires motivées par une « nécessité caractérisée ».</p> <p><i>« Défini aux articles L. 433-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le permis de construire précaire est délivré à titre temporaire aux constructions qui ne satisfont pas aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols. Sa durée de validité peut varier en fonction de la nature de la construction projetée. A son terme, son bénéficiaire doit démolir l'ouvrage et remettre le site dans son état initial. Cette autorisation doit aussi présenter un caractère nécessaire, exceptionnel, et être proportionnée aux règles d'urbanisme qu'elle enfreint. [...] »¹⁴⁰</i></p> <p>Il est à noter que, en vertu de l'article R 421-5, les constructions implantées <u>pour une durée n'excédant pas trois mois</u> (excluant les exceptions prévues à l'article eu égard à la durée de certaines activités) sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, la durée du permis précaire peut être assez longue (à titre d'exemple, un centre d'hébergement situé à Ivry a fait l'objet d'un permis précaire pour une durée de 15 ans).</p> <p>Code de l'urbanisme Article L 433-1.¹⁴¹</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <p>Cet outil ressemble aux usages temporaires actuellement prévus dans certains règlements d'urbanisme (temporalité de l'usage définie par la nature de la situation).</p> <p>Toutefois, cette « nécessité caractérisée » semble à la fois mieux définie et plus étendue puisqu'elle peut prendre en compte des motifs d'ordre social et culturel.</p> <p>Cette façon de faire pourrait être une source d'inspiration pour apporter plus de précision et de flexibilité à la façon dont la notion d'usage temporaire est actuellement traitée au Québec.</p> <p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Est-ce que cet élargissement des critères entourant la notion de temporalité demande une modification législative ou uniquement une validation par la jurisprudence ?

¹³⁵Coussy Avocats Environnement Énergie Urbanisme (2018), Le permis de construire à titre précaire – L'appréciation stricte du critère de « nécessité caractérisée », consulté sur: <https://coussyavocats.com/2018/05/08/le-permis-de-construire-a-titre-precaire-lappreciation-stricte-du-critere-de-necessite-caracterisee/>

¹⁴⁰Camous.D.A (2020) du bon usage du permis précaire. Le Moniteur. Article consulté sur: <https://www.lemoniteur.fr/article/du-bon-usage-du-permis-precaire.2091676>

¹⁴¹Légifrance (n.d.), Code d'urbanisme, chapitre III: Disposition propres aux permis délivrés à titre précaire, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000006158643/

<p>Par ailleurs, « Outre la précarité temporelle du permis, ce dernier doit aussi être proportionné aux <u>motivations de son caractère exceptionnel</u> »¹³⁶.</p> <p>« [...] La délivrance d'un permis précaire nécessite une appréciation au cas par cas à l'issue duquel une décision motivée indiquant expressément les motifs justifiant le caractère exceptionnel de l'autorisation sera adoptée [...] ».¹³⁷</p> <p>« L'article L. 433-1 du code de l'urbanisme permet à « l'autorité administrative » de délivrer « exceptionnellement » un permis de construire « à titre précaire » lorsque la construction projetée n'est pas conforme aux règles d'urbanisme [...] ».¹³⁸</p> <p>La décision motivée doit justifier « [...] le caractère exceptionnel de l'autorisation [...] après avoir mis en balance, d'un côté, les enjeux propres au secteur où est situé le projet et, de l'autre, l'intérêt et la nécessité de la construction envisagée ».¹³⁹</p> <p>Source(s) principales(s)</p> <p>Légifrance (n.d.) Code d'urbanisme, chapitre III: Disposition propres aux permis délivrés à titre précaire, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEX/T000006074075/LEGISCTA000006158643/</p> <p>Camous.D.A (2020) du bon usage du permis précaire. Le Moniteur. Article consulté sur: https://www.lemoniteur.fr/article/du-bon-usage-du-permis-precaire.2091676</p>	<p>Une construction n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 421-5 et ne satisfaisant pas aux exigences fixées par l'article L. 421-6 peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire dans les conditions fixées par le présent chapitre [soit les articles L 433-2 à L 433-7].</p> <p>Dans ce cas, le permis de construire est soumis à l'ensemble des conditions prévues par les chapitres II à IV du titre II du présent livre [soit, entre autres, les modalités de dépôt et de décision].</p> <p>Article L 433-2.</p> <p>L'arrêté accordant le permis de construire prescrit l'établissement aux frais du demandeur [...].</p> <p>Il peut fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée. Un décret en Conseil d'État précise les secteurs protégés dans lesquels la fixation d'un délai est obligatoire. Une prolongation de ce délai est accordée si les nécessités d'une expérimentation dans le domaine des énergies renouvelables le justifient.</p> <p>Article L 433-3.</p> <p>Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :</p> <ol style="list-style-type: none"> A la date fixée par le permis ; Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant. 	
---	---	--

¹³⁶Camous.D.A (2020) du bon usage du permis précaire. Le Moniteur. Article consulté sur: <https://www.lemoniteur.fr/article/du-bon-usage-du-permis-precaire.2091676>

¹³⁷Coussy Avocats Environnement Énergie Urbanisme (2018), Le permis de construire à titre précaire – L'appréciation stricte du critère de « nécessité caractérisée », consulté sur: <https://coussyavocats.com/2018/05/08/le-permis-de-construire-a-titre-precaire-lappreciation-strict-du-critere-de-necessite-caracterisee/>

¹³⁸Halgand.A (n.d.)Le permis de construire délivré à titre précaire n'est pas contraire au principe constitutionnel d'égalité. Consulté sur: <http://halgand-avocat.fr/le-permis-de-construire-delivre-a-titre-precaire-nest-pas-contraire-au-principe-constitutionnel-degalite-2/>

¹³⁹Camous.D.A (2020) du bon usage du permis précaire. Le Moniteur. Article consulté sur: <https://www.lemoniteur.fr/article/du-bon-usage-du-permis-precaire.2091676>

	<p>Article *R421-5. ¹⁴²</p> <p>Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une <u>durée n'excédant pas trois mois.</u></p> <p>Toutefois, cette durée est portée à :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> - au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ; - à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ; b. Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ; c. La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux, ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ; d. <u>La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.</u> <p>A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.</p>	
--	--	--

¹⁴²Légifrance (n.d.), Code d'urbanisme, Sous-section 2: Construction nouvelles dispensées de toute formalité au titre du présent code. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034722169/

2.4.2.7. Modification à la réglementation d'urbanisme : dérogation aux règles de sécurité incendie (France)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu : France</p> <p>Nom de l'outil : Dérogations eu égard aux règles de sécurité incendie et mesures compensatoires</p> <p>Enjeu(x) : Rigidité des règles entourant la sécurité incendie</p> <p>Description et mise en œuvre : « L'occupation temporaire, comme l'occupation pérenne, implique la mise en œuvre de règles de protection contre le risque d'incendie qui varient en fonction du local, de ses usagers et de leur nombre [...] ».¹⁴³ « Tout bâtiment doit répondre à des normes de sécurité contre le risque d'incendie. Chaque type de bâtiment ou local se voit appliquer une réglementation qui lui est propre. »¹⁴⁴</p> <p>Exemple : les établissements recevant du public (ERP)</p>	<p>Dérogations eu égard aux règles de sécurité incendie et mesures compensatoires</p> <p>« Dans des cas exceptionnels, lorsque la mise en application des règles de sécurité incendie pose des difficultés, des dérogations peuvent être accordées, à la discrétion des autorités compétentes, après avis de la commission de sécurité. En ce cas, des mesures compensatoires doivent être mises en place pour atteindre un niveau de sécurité équivalent »¹⁴⁹</p> <p>Code du travail – Extraits¹⁵⁰</p> <p>Article R4227-55.</p> <p>Le directeur régional des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi peut accorder une dispense temporaire ou permanente d'une partie des prescriptions prévues par le présent chapitre à un établissement, sur proposition de mesures compensatoires assurant un niveau de sécurité jugé équivalent, lorsqu'il est reconnu qu'il est pratiquement impossible d'appliquer l'une de ces prescriptions.</p> <p>Article R4227-56.</p>	<p>Adaptation possible pour la Québec</p> <p>Ce type de dérogation est également permis au Québec.</p> <p><u>Solution de rechange</u>¹⁵⁴</p> <p>Les services de sécurité incendie de Montréal prévoient des solutions de rechange, lorsque les travaux exigés en lien avec les différents règlements en matière de sécurité incendie, ne peuvent être raisonnablement appliqués.</p> <p>Cependant, le requérant doit démontrer que la solution de rechange proposée n'est pas basée sur des fondements strictement économiques. Elle doit également respecter le niveau de performance défini par les objectifs et les énoncés fonctionnels attribués aux solutions acceptables.</p> <p>Questions pertinentes</p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant les usages transitoires, est ce que certains critères administratifs pourraient faciliter l'identification de solutions plus

¹⁴³ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. Île-de-France 2030 La région se transforme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France les carnets pratiques n° 9 l'urbanisme transitoire document PDF, consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf

¹⁴⁴ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

¹⁴⁹ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. Île-de-France 2030 La région se transforme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France les carnets pratiques n° 9 l'urbanisme transitoire document PDF, consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf

¹⁵⁰ Légifrance (n.d.), Code du travail. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000022356331/

¹⁵⁴ Ville de Montréal. *Règlement sur la prévention des incendies*. Consulté sur: <https://ville.montreal.qc.ca/sim/reglement-sur-la-prevention-des-incendies>

<p>« Les ERP sont soumis à des règles spécifiques de protection contre les risques d'incendie. Les ERP répondent à un classement par types d'activité, par catégories (cinq catégories sont définies en fonction de l'effectif des usagers) et par groupes (qui recoupe le classement par catégories) [...]. Plus l'ERP est fréquenté, plus les règles de sécurité sont exigeantes. »¹⁴⁵</p> <p>L'arrêté du 25 juin 1980 définit les dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP en fonction de leur classement.¹⁴⁶</p> <p>Il est à noter que : « Pour un même ouvrage [bâtiment], on peut avoir une combinaison d'usages et donc des réglementations applicables aux différents usages »¹⁴⁷</p> <p>Aussi, « Tout changement d'usage au regard de ces typologies d'ERP (à savoir les usages) est susceptible de nécessiter des adaptations au bâti pour se conformer à la réglementation correspondant au nouvel usage »¹⁴⁸.</p> <p>Source(s) principales(s) :</p> <p>Légifrance (n.d.), Code de la construction et de l'habitation. Consulté sur : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITE_XT000006074096/LEGISCTA000006177444/#LEGISCTA000006177444</p>	<p>La dispense est accordée après enquête de l'inspection du travail. Elle est accordée après avis :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Du comité social et économique ; 2. De la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité pour les établissements recevant du public. <p>Classement des établissements recevant du public (ERP)</p> <p>Les ERP sont classés par types d'activité et en catégorie suivant le nombre de personne pouvant être accueilli au sein de l'établissement (public et personnel compris). Il existe 22 types et 5 catégories.¹⁵¹</p> <p>TYPE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • J : Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées (enfants et adultes) • L : Salles d'audition, de conférence, de réunion, de spectacle ou à usage multiple • M : Magasins de vente, centres commerciaux • N : Restaurants et débits de boisson • O : Hôtels et pensions de famille • P : Salles de danse et salles de jeux • R : Centres d'Eveil, Loisirs sans hébergement, Enseignement, Vacances, Formation (ELEVVF) • S : Bibliothèques, centres de documentation et archives • T : Salles d'exposition • U : Établissements de soins • V : Établissements de culte • W : Administrations, bureaux et banques 	<p>adaptées pour garantir la sécurité des usagers et du public ?</p> <p>Lois ou règlements pertinents</p> <ul style="list-style-type: none"> • N/A
--	--	--

¹⁴⁵ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

¹⁴⁶ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

¹⁴⁷ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

¹⁴⁸ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

¹⁵¹ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

<p>Légifrance (n.d.), Code du travail. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000022356331/</p> <p>Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. Île-de-France 2030 La région se transforme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France les carnets pratiques n° 9 l'urbanisme transitoire document PDF, consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf</p> <p>Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf</p>	<ul style="list-style-type: none"> • X : Établissements sportifs couverts • Y : Musées 8 Établissements Spéciaux : • PA : Établissements de plein air • CTS : Chapiteaux, tentes et structures itinérantes ou prolongées • SG : Structures gonflables • PS : Parcs de stationnement couverts • GA : Gares • OA : Hôtels Restaurants d'altitudes • EF : Établissements flottants • REF : Refuges de montagne <p>CATEGORIE :</p> <p>1er Groupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1ère Catégorie : + de 1500 personnes, • 2ème Catégorie : de 701 à 1500 personnes, • 3ème Catégorie : de 301 à 700 personnes, • 4ème Catégorie : du seuil (selon le type) à 300 personnes <p>2° Groupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5ème Catégorie : établissements dans lesquels l'effectif n'atteint pas le chiffre minimum précisé dans les dispositions particulières à chaque type d'établissements. <p><i>Ces dispositions sont précisées à l'Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP).¹⁵²</i></p> <p>Article GN 1</p> <p>Outre le classement des établissements et la définition des catégories, cet article précise que :</p> <p>b) L'effectif des personnes admises est déterminé suivant les dispositions particulières à chaque type d'établissement. Il comprend :</p>	
--	--	--

¹⁵²Légifrance. Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP). Consulté sur : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000020303557/>

	<ul style="list-style-type: none"> - d'une part, l'effectif des personnes constituant le public ; - d'autre part, l'effectif des autres personnes se trouvant à un titre quelconque dans les locaux accessibles ou non au public et ne disposant pas de dégagements indépendants de ceux mis à la disposition du public. <p>Toutefois, pour les établissements de 5e catégorie, ce dernier effectif n'intervient pas pour le classement.</p> <p>c) Lorsque l'effectif déclaré ayant permis de classer l'établissement subit une augmentation ou une diminution de nature à remettre en cause le niveau de sécurité, l'exploitant doit en informer le maire.</p> <p>Code de la construction et de l'habitation¹⁵³</p> <p>Ce code reprend les éléments énoncés ci-haut.</p> <p>Article R*123-18</p> <p>Les établissements, répartis en types selon la nature de leur exploitation, sont soumis aux dispositions générales communes et aux dispositions particulières qui leur sont propres.</p> <p>Article R*123-19</p> <p>Les établissements sont, en outre, quel que soit leur type, classés en catégories, d'après l'effectif du public et du personnel. L'effectif du public est déterminé, suivant le cas, d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou d'après l'ensemble de ces indications.</p> <p>Les règles de calcul à appliquer sont précisées, suivant la nature de chaque établissement, par le <i>Règlement de sécurité</i>.</p>	
--	---	--

¹⁵³Légifrance (n.d.), Code de la construction et de l'habitation. Consulté sur:

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006177444/#LEGISCTA000006177444

	<p>Pour l'application des règles de sécurité, il y a lieu de majorer l'effectif du public de celui du personnel n'occupant pas des locaux indépendants qui posséderaient leurs propres dégagements.</p> <p>Les catégories sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1ère catégorie : au-dessus de 1500 personnes ; ● 2e catégorie : de 701 à 1500 personnes ; ● 3e catégorie : de 301 à 700 personnes ; ● 4e catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie ; ● 5e catégorie : établissements faisant l'objet de <u>l'article R. 123-14</u> dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le <i>règlement de sécurité</i> pour chaque type d'exploitation. 	
--	--	--

2.4.2.8. Modification à la réglementation d'urbanisme : flexibilité dans la définition des usages (Belgique)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Belgique</p> <p>Nom de l'outil</p> <p>Possibilité de jouer sur la description des usages dans le plan régional d'affectation du sol pour favoriser une certaine souplesse d'application</p> <p>Enjeu(x) :</p> <p>Rigidité de la réglementation relative aux usages</p> <p>Description et mise en œuvre</p> <p>Différents usages peuvent être permis aux zones d'affectation afin de favoriser une certaine mixité.</p> <p>Cette souplesse peut, entre autres, être utilisée par des usages transitoires.</p> <p>Source(s) principales(s) :</p> <p>Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf</p> <p>Région de Bruxelles-capitale (n.d.), Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Consulté sur:</p>	<p>Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) qui couvre l'ensemble du territoire régional prévoit une certaine souplesse dans les usages permis.</p> <p>Extrait du Plan régional d'affectation du sol (PRAS)¹⁵⁵</p> <p><i>Deux exemples sont ici donnés : les zones à prédominance résidentielle et les zones de forte mixité</i></p> <p>1. Zones d'habitation à prédominance résidentielle</p> <p>1.1. <i>Ces zones sont affectées aux logements.</i></p> <p>1.2. <i>Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m². Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.</i></p> <p>1.3. <i>En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré.</i></p>	<p>Adaptation possible pour le Québec:</p> <p>Cela ressemble à ce qui se fait déjà au Québec en matière de réglementation de zonage.</p> <p>Cet exemple souligne surtout l'importance de réfléchir, dès le départ, à une certaine flexibilité.</p> <p>Une relecture des règlements existants à la lumière de la notion d'usages transitoires pourrait permettre de procéder à certaines modifications dans le temps. Toutefois, il est important de considérer les étapes et les délais d'une telle procédure.</p> <p>Questions pertinentes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voir ce qui a été dit précédemment sur la possibilité et la difficulté d'inscrire "une durée" lorsqu'il est question d'usage. <p>Lois ou règlement pertinents</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voir la fiche sur l'encadrement des usages.

¹⁵⁵Région de Bruxelles-capitale (n.d.), Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Consulté sur: <http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d-affectation-du-sol/le-plan-regional-d-affectation-du-sol-pras/prescriptions>

<p>http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d'affectation-du-sol/le-plan-regional-d'affectation-du-sol-pras/prescriptions</p>	<p>1.4. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas vingt chambres.</p> <p>1.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 1.1 à 1.4 :</p> <p>1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;</p> <p>2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;</p> <p>3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;</p> <p>4° la continuité du logement est assurée.</p> <p>4. Zones de forte mixité</p> <p>4.1. Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m². L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée aux conditions suivantes :</p> <p>1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;</p> <p>2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;</p> <p>3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. L'augmentation des superficies de plancher de bureaux peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par immeuble aux conditions visées à l'alinéa 2.</p>	
--	--	--

	<p><i>La superficie de plancher affectée aux bureaux peut être portée au-delà de 3.500m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.</i></p> <p>4.2. <i>En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros. Le premier étage peut également être affecté au commerce ainsi qu'au commerce de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m². Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;</i> <i>2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;</i> <i>3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.</i> <p><i>La superficie de plancher affectée aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros, peut être portée jusqu'à 5.000 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.</i></p> <p><i>La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.</i></p>	
--	--	--

	<p><i>La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être portée au-delà des 3.500 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.</i></p> <p>4.3. <i>Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 80 chambres. Cette capacité peut être portée à 150 chambres après mesures particulières de publicité. L'augmentation de la capacité des établissements hôteliers peut être autorisée lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.</i></p> <p>4.4. <i>Il peut être dérogé aux prescriptions de la zone de forte mixité dans les îlots caractérisés par les éléments suivants :</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>1° la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche avant le 1er janvier 2011, représentant ensemble, au moins 15 % de la superficie de l'îlot concerné ou 3.500 m² de superficie au sol ;</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>2° une bonne accessibilité.</i></p> <p><i>La réalisation d'un projet d'ensemble peut être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme ;</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>2° le projet permet la restructuration du tissu urbain et porte au moins sur l'ensemble du ou des immeubles dégradés et à l'abandon ou des terrains en friche qui justifient le recours à la prescription 4.4. ;</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>3° le projet prévoit au minimum 50% de superficie de plancher de logement, minimum 5% de superficie de plancher d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, maximum 40 % de superficie de plancher affectés aux</i></p>	
--	---	--

	<p><i>bureaux, aux activités autorisées en zone d'industries urbaines et aux commerces avec un maximum de 15 % affectés aux bureaux autres que ceux autorisés en zone d'industries urbaines;</i></p> <p><i>4° le projet prévoit au minimum 20% de superficie au sol d'espace vert ;</i></p> <p><i>5° le projet garantit la réalisation concomitante du logement et des autres affectations.</i></p> <p><i>4.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1 à 4.4 :</i></p> <p><i>1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;</i></p> <p><i>2° la nature des activités est compatible avec l'habitation.</i></p>	
--	---	--

2.4.2.9. Modification à la réglementation d'urbanisme : dispense de permis pour certains changements d'usage (Belgique)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Belgique</p> <p>Nom de l'outil</p> <p>Dispense de permis pour la modification de certains usages et pour la réalisation de travaux minimes</p> <p>Enjeu(x) :</p> <p>Lourdeur des modalités règlementaires</p> <p>Description et mise en œuvre</p> <p><u>Dispense de permis pour certaines modifications relatives à l'usage</u></p> <p>La modification de l'utilisation d'un bien ne requiert permis <i>que si elle figure</i> sur une liste (limitative) établie par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 12 décembre 2002 ¹⁵⁶</p> <p>Cependant, même si la modification projetée figure dans cette liste, le permis ne sera pas exigé lorsque l'occupation prend place dans des zones d'industries urbaines, des zones de transport et d'activités portuaires, des zones de chemin de fer ou encore des zones administratives ¹⁵⁷</p>	<p>Dispense de permis pour la modification de certains usages et pour des travaux minimes</p> <p>Extraits – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme¹⁶⁰</p> <p>Article 1.</p> <p>Sont soumis à permis d'urbanisme, dans toutes les zones du plan régional d'affectation du sol, à l'exception des zones d'industries urbaines, des zones de transport et d'activités portuaires, des zones de chemin de fer et des zones administratives :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le changement d'utilisation d'un immeuble ou partie d'immeuble abritant un ou des équipements d'intérêt collectif ou de service public en vue d'y établir un équipement d'intérêt collectif ou de service public d'une autre nature; 2. le changement d'utilisation d'un immeuble ou partie d'immeuble abritant une ou des activités productives en vue d'y établir une ou des activités productives d'une autre nature; 3. le changement d'utilisation d'un immeuble ou partie d'immeuble de commerce en vue d'y établir un restaurant, un snack, une friagerie, un débit de boisson, un café, ou tout autre commerce où il y a possibilité de consommer sur place, boissons ou nourriture, une boîte de 	<p>Adaptation possible pour le Québec:</p> <p>Cet exemple s'avère fort pertinent pour les usages transitoires (avec les adaptations nécessaires). Deux modalités sont ici prévues pour apporter plus de flexibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • certains changements d'usage ne demandent pas de permis; • certaines zones clairement identifiées offrent encore plus de flexibilité. <p>Cette façon de procéder pourrait apporter des pistes de réflexion intéressantes pour modifier (et penser différemment) les règlements de zonage.</p> <p>A priori, aucun changement législatif ne serait nécessaire pour procéder ainsi. Cela demande toutefois certaines modifications pouvant être assez majeures aux règlements de zonage existants.</p> <p>La dispense de permis pour des travaux minimes est déjà en cours dans plusieurs arrondissements.</p> <p>Questions pertinentes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valider si des changements législatifs seraient nécessaires. <p>Lois ou règlements pertinents</p>

¹⁵⁶Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. (p.25). Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

¹⁵⁷Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. (p.26). Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

¹⁶⁰Région de Bruxelles-capitale (20 janvier 2003), Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, M.B., Consulté sur: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2002121247&table_name=loi

<p><u>Dispense de permis pour les travaux de minime importance</u></p> <p>« [...] Certains travaux ne nécessitent pas de permis d'urbanisme, parce qu'ils sont dits de « minime importance [...] » ¹⁵⁸</p> <p>Cette exemption est définie par l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 13 novembre 2008¹⁵⁹</p> <p>Source(s) principales(s) :</p> <p>Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf</p> <p>Région de Bruxelles-capitale (20 janvier 2003), Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, M.B., Consulté sur: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2002121247&table_name=loi</p> <p>Région de Bruxelles-capitale (n.d.), Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Consulté sur: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=2004A31182&la=F</p> <p>Région de Bruxelles-capitale (13 novembre 2008), Arrêté du Gouvernement bruxellois du 13 novembre 2008 Consulté sur: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2008111337&table_name=loi</p>	<p>nuit, un dancing, une salle de jeux, un lunapark, une salle de fêtes ou de spectacles, une vidéothèque, un cinéma, une salle pour spectacles de charme, un commerce de nuit, des peepshows, un sex-shop, des carrées, un club privé, une wasserette, une station-service ou un commerce relatif à des véhicules motorisés (, un commerce de type phone shop, à savoir, un commerce de service fournissant, à titre principal, l'accès aux outils de télécommunication tels que téléphonie ou internet).</p> <p>Article 2.</p> <p>En outre, sont soumis à permis d'urbanisme, le long des liserés de noyaux commerciaux et dans les galeries marquées d'un " G ", le changement d'utilisation d'un immeuble ou partie d'immeuble de commerce principalement orienté vers la vente de biens meubles en commerce principalement orienté vers la fourniture de services.</p> <p>Extrait – Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)¹⁶¹</p> <p>Article 98.</p> <p>[...]</p> <p>§ 2. Le Gouvernement peut arrêter la liste des travaux et actes qui, en raison de leur minime importance [⁶ ou de l'absence de pertinence de cette exigence pour les actes et travaux considérés]⁶, ne requièrent pas un permis. Cette liste n'est pas applicable aux actes et travaux qui</p>	<ul style="list-style-type: none"> • N/A
---	--	---

¹⁵⁸ Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique (p.31). Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

¹⁵⁹ Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

¹⁶¹ Région de Bruxelles-capitale (n.d.), Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Consulté sur: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=2004A31182&la=F

	<p>portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.</p> <p>[...]</p> <p>Extraits – Arrêté du Gouvernement bruxellois du 13 novembre 2008¹⁶²</p> <p>Article 4.</p> <p>Sans préjudice des dispositions du chapitre VIII et pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les travaux, actes et modifications temporaires nécessaires à l'exécution du chantier et pendant la durée nécessaire à l'exécution des travaux; 2. le placement d'installations à caractère social, culturel, récréatif ou événementiel, placées pour une durée maximale de trois mois, à l'exclusion des dispositifs de publicités et d'enseignes; 3. le placement de décorations événementielles, de manifestations ou de festivités, pour une durée maximum de trois mois, à l'exclusion des dispositifs de publicités et d'enseignes; 4. les actes et travaux exécutés sous le niveau du sol et les travaux de déblais et remblais à réaliser dans le cadre de la législation relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués pour autant que ces actes et travaux n'engendrent pas, à leur terme, une modification du relief du sol; 5. la construction et le placement d'éléments développés dans le cadre de la recherche universitaire ou liée à l'enseignement supérieur non universitaire, pour autant que les conditions suivantes soient réunies : 	
--	--	--

¹⁶²Région de Bruxelles-capitale (13 novembre 2008), Arrêté du Gouvernement bruxellois du 13 novembre 2008 Consulté sur: http://www.ejustice.just.fgov.be/cqi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2008111337&table_name=loi

	<ul style="list-style-type: none"> - les éléments concernés ne restent sur place que pour la durée nécessaire à la recherche et au maximum pour une durée de cinq ans; - la stabilité des éléments doit avoir été vérifiée par un bureau d'études ou un enseignant responsable dans le cadre de la recherche concernée. 	
--	---	--

2.4.2.10. Modification à la réglementation d'urbanisme : permis à durée limitée pour l'occupation temporaire (Belgique)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Belgique</p> <p>Nom de l'outil</p> <p>Permis à durée limitée</p> <p>Enjeu(x) :</p> <p>Inadaptation des permis de construire (irréversibilité) lorsqu'il s'agit d'autoriser une occupation temporaire.</p> <p>Description et mise en œuvre : ¹⁶³</p> <p>Ce permis permet d'occuper un lieu pour une durée limitée et précisée par avance. À la fin de la période consentie, « <i>le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis</i> » (Art. 102, al. 6, du CoBAT).</p> <p>Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dresse une liste de travaux concernés par ce type de permis et précise la durée maximale associée à chaque usage (voir deuxième colonne).</p> <p>Selon Perspective Brussels, c'est une mesure qui rassure l'autorité chargée de la délivrance du permis dans la mesure où l'occupation n'est pas pérenne, ce qui permet de tester l'expérience sans crainte d'irréversibilité.</p>	<p>Ce permis permet d'occuper un lieu pour une durée limitée et précisée par avance.</p> <p>Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)¹⁶⁴</p> <p>Permis à durée limitée</p> <p>Article 102.</p> <p>La durée du permis est limitée pour ceux des actes et travaux qui en raison de leur nature ou de leur objet le nécessitent. Le Gouvernement arrête la liste des actes et travaux pour lesquels la durée du permis est limitée.</p> <p>Le délai de validité du permis prend cours à dater du jour où l'autorité qui l'a octroyé notifie au demandeur soit le permis lui-même, soit une attestation selon laquelle le permis est octroyé.</p> <p>Le fait de ne pas avoir entamé sa réalisation n'entraîne pas la péremption du permis.</p> <p>L'interruption pendant plus d'un an des travaux ou des actes autorisés n'entraîne pas la péremption du permis.</p> <p>Le permis ne peut être prorogé.</p> <p>Au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis.</p> <p>Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article.</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec :</p> <p><u>Temporalité des usages</u></p> <p>Le règlement de zonage prévoit déjà la possibilité de définir des usages temporaires. Toutefois, ce n'est pas la même notion de temporalité. Cela semble concerner les usages qui sont temporaires par nature (par exemple, un usage événementiel, un bureau de vente, etc.) ou en fonction de certaines circonstances.</p> <p>Dans notre cas, lorsqu'on parle d'usages temporaires, il ne s'agit pas d'usages qui sont par nature « temporaires », mais d'usages (exemple : bureau, commerce, etc.) qu'on souhaite temporaire, ce qui est différent.</p> <p>Ici, le Code bruxellois est venu définir les modalités liées à ce type de temporalité.</p> <p>Au Québec, seule la Ville de Québec (Charte) semble avoir des modalités aussi claires.</p> <p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Serait-il pertinent de demander une modification à la Charte de la Ville de Montréal pour permettre aux arrondissements d'appliquer certaines modalités liées à la durée d'un usage ?

¹⁶³Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

¹⁶⁴Région de Bruxelles-capitale (n.d.), Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Consulté sur: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=2004A31182&la=F

<p>Le permis à durée limitée peut, à la fin de la période, être demandée à nouveau, et ce, pour un nombre illimité de fois (article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004).</p> <p>Source(s) principales(s)</p> <p>Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf</p> <p>Région de Bruxelles-capitale, Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Consulté sur: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=2004A31182&la=F</p> <p>Région de Bruxelles-capitale (29 janvier 2004), Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée. Consulté sur : http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2004012952&table_name=loij</p>	<p>Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée¹⁶⁵</p> <p>Article 1. Pour autant qu'ils ne soient pas exonérés de permis d'urbanisme en raison de leur minime importance, la durée du permis est limitée pour les actes et travaux indiqués dans le tableau repris en annexe.</p> <p>L'autorité délivrant fixe la durée de validité du permis sans qu'elle puisse excéder celle indiquée dans le tableau repris en annexe. Elle peut, en outre, fixer la durée du maintien annuel des installations temporaires présentant un caractère cyclique ou saisonnier visées au point 6 du tableau repris en annexe.</p> <p>Article 4. <i>Les actes et travaux pour lesquels un permis à durée limitée a été obtenu peuvent faire l'objet d'un nouveau permis à durée limitée.</i></p> <p>Liste des travaux concernés par le permis de durée limitée</p> <p><u>Annexe de l'arrêté du Gouvernement (quelques exemples pertinents)</u>¹⁶⁶</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions précédant la réalisation de l'affectation définitive prévue par une disposition légale ou réglementaire : 6 ans • Le placement temporaire d'installations à caractère social, culturel, récréatif ou événementiel, à l'exception des dispositifs de publicité et d'enseignes : 1 an. 	<p>Lois ou règlement pertinents</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voir la fiche sur l'encadrement des usages.
--	--	--

¹⁶⁵Région de Bruxelles-capitale (29 janvier 2004), Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée. Consulté sur: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2004012952&table_name=loi

¹⁶⁶Région de Bruxelles-capitale (29 janvier 2004), Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée. Consulté sur: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2004012952&table_name=loi

2.4.2.11. Modification à la réglementation d'urbanisme : flexibilité dans l'application des règles de sécurité incendie (Bruxelles)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Bruxelles (Belgique)</p> <p>Nom de l'outil</p> <p>Dispense de « l'avis préalable » et de la visite du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU)</p> <p>Enjeu(x) :</p> <p>Rigidité des règles de sécurité incendie</p> <p>Description et mise en œuvre</p> <p><i>Toute demande de permis d'urbanisme doit être accompagnée de « l'avis préalable » du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU)¹⁶⁷.</i></p> <p>Exception pour les immeubles classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription ¹⁶⁸.</p> <p><i>Aussi les demandes relatives à des actes et travaux de « minime importance » sont affranchies de l'obligation de contenir l'avis préalable du SIAMU ¹⁶⁹</i></p>	<p>Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminent les actes et travaux dispensés de l'attestation de conformité du Service Incendie.</p> <p>Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)¹⁷⁰</p> <p>Article 193.</p> <p>Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement imposent le respect des conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, <u>à moins que ces conditions ne portent atteinte à l'intérêt patrimonial d'un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription.</u></p> <p>Dès achèvement des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et <u>avant toute occupation</u>, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente procède à une visite de contrôle sanctionnée par une attestation de (non-) conformité, <u>à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.</u></p>	<p>Adaptation possible pour le Québec :</p> <p>Dans cet exemple, certains travaux ne nécessitent pas une attestation des services d'incendie.</p> <p>Au Québec, ce type d'exceptions existe également.</p> <p>Cet exemple a été mis à titre d'information et pour future piste de réflexion à combiner avec l'exemple 2.6 portant sur les dérogations eu égard aux règles de sécurité incendie et mesures compensatoires.</p>

¹⁶⁷Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique (p.62). Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

¹⁶⁸Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique.(p.62). Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

¹⁶⁹Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique (p.67). Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

¹⁷⁰Région de Bruxelles-capitale (n.d.), Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT).Consulté sur: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=2004A31182&la=F

<p>Ces actes et travaux sont fixés par l'« Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service Incendie et d'Aide médicale urgente ».</p> <p>Source(s) principales(s) :</p> <p>Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf</p> <p>Région de Bruxelles-capitale (n.d.), Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Consulté sur: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=2004A31182&la=F</p> <p>Ministère de la région de Bruxelles-capitale (10 juin 2004), Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service Incendie. Consulté sur: https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-de-la-region-de-bruxellescapit_n2004031325.html</p>	<p>Article 124 § 1^{er} .</p> <p>Le Gouvernement détermine les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis soit considéré comme complet. Le dossier de demande contient l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, <u>à moins qu'il ne porte sur des actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement en raison de leur minime importance</u> [...]</p> <p>Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service Incendie et d'Aide médicale urgente ¹⁷¹</p> <p>Article 2.</p> <p>Les actes et travaux énumérés ci-après sont dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les actes et travaux qui ne sont pas dispensés de permis d'urbanisme par arrêté du Gouvernement, uniquement en raison de leur non-conformité à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, ou parce qu'ils portent sur un bien faisant l'objet d'une mesure de protection; 2. <u>les installations provisoires, événementielles ou saisonnières, à l'exclusion des établissements accessibles au public;</u> 	
--	---	--

¹⁷¹ Ministère de la région de Bruxelles-capitale (10 juin 2004), Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service Incendie. Consulté sur: https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-de-la-region-de-bruxellescapit_n2004031325.html

	<ol style="list-style-type: none"> 3. les aménagements des espaces publics ou des espaces verts, en ce compris le mobilier urbain, les édicules et les constructions accessoires, à l'exclusion des ouvrages d'art permettant la circulation sur plusieurs niveaux; 4. la construction, les transformations et les modifications d'immeubles affectés exclusivement à un seul logement unifamilial; 5. les transformations et modifications suivantes apportées à un immeuble, à l'exclusion des immeubles visés au 4° ci-dessus : <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements extérieurs conformes à une destination de zone de recul ou de cours et jardins, tels que les chemins, les terrasses, les clôtures, la construction d'un bâtiment accessoire, isolé du bâtiment principal ou de ses annexes et construit sur un seul niveau, ainsi que le placement d'équipements à usage domestique, récréatifs ou décoratifs; - le placement de dispositifs extérieurs, tels que les antennes, mâts, pylônes, éoliennes et autres structures similaires; - le placement en façade ou en toiture de dispositifs techniques ou décoratifs usuels à usage domestique tels que les cheminées ou conduites d'aération à usage domestique, tuyaux de descente d'eau de pluie, marquises, volets; - le remplacement des châssis, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage; - la modification des parements de façades, pour autant qu'ils ne masquent pas, même partiellement, les baies, et à l'exclusion du placement ou de la modification de murs-rideaux; - les modifications de toitures pour autant que la surhausse ou l'abaissement n'excède pas 50 cm au droit des façades, l'installation de lucarnes sur maximum un niveau et le placement de fenêtres de toit, de verrières ou de capteurs solaires réalisés dans le plan de la toiture; - le placement de dispositifs de publicité ou d'enseignes, de marquises, d'auvents ou d'étals, 	
--	--	--

	<p>pour autant qu'ils ne masquent pas, même partiellement, les baies;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux de transformation et d'aménagements intérieurs, pour autant qu'ils ne modifient pas les cheminements d'évacuation, le compartimentage des espaces ou des fonctions délimités par des parois résistantes au feu, le nombre ou la répartition des logements lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation, ni le nombre de chambres lorsqu'il s'agit d'un établissement hôtelier; <p>6. la construction, les transformations ou les modifications d'annexes sur un seul niveau ou de vérandas, apportées à un immeuble, à l'exclusion des établissements accessibles au public;</p> <p>7. les changements de destination ou d'utilisation suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la modification de la destination d'un bien non bâti; - la modification de la destination ou de l'utilisation d'un ou de plusieurs locaux d'un immeuble en un seul logement unifamilial; - la modification de la destination ou de l'utilisation d'un ou de plusieurs locaux dont la superficie de plancher de l'ensemble est inférieure à 250 m², à l'exclusion des établissements accessibles au public, et pour autant qu'elle ne modifie pas le nombre ou la répartition des logements lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation. 	
--	---	--

2.4.3. Permis d'occupation et baux



Crédit : Faz magazine

2.4.3.1. Permis d'occupation et baux : Favoriser l'occupation des locaux vacants par des usages temporaires (Royaume-Uni)

Description générale	Outil utilisé et cadre règlementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Royaume-Uni</p> <p>Nom de l'outil</p> <p>Meanwhile use lease (Bail d'usage temporaire développé par le gouvernement)</p> <p>Enjeu(x)</p> <p>Taux de vacance élevé des locaux commerciaux et vitalité des centres-villes.</p> <p>Description et mise en œuvre</p> <p>Ce bail, préparé dans le gouvernement (Ministry of Housing, Communities & Local Government / Department for Communities and Local Government's) vise à favoriser l'occupation temporaire des commerces vides situés dans les centres-villes par des occupants non commerçants incapables de payer des loyers commerciaux normaux.</p> <p>Le but est de fournir un instrument juridique standard pour minimiser les coûts administratifs et juridiques pour les propriétaires et les locataires. Ce bail peut être utilisé librement.</p> <p>À titre d'exemple, ce bail a été utilisé dans le cadre du programme Open Doors (villes de Bradford, Fenton, Kettering, Rochford et Slough) qui permettait de jumeler des propriétaires de locaux vacants et des groupes communautaires en recherche d'espace.</p>	<p>Formulaire de bail développé par le <i>Ministry of Housing, Communities & Local Government (MHCLG)</i> afin de faciliter la location des commerces vacants par des usages temporaires.</p> <p>Définition</p> <p>Ce type de bail concerne uniquement <u>les usages à but non lucratif</u> (non-commercial occupiers)</p> <p>« A temporary lease granted to tenants such as local voluntary or charitable groups, which permits the use of a vacant business property temporarily for a non-commercial purpose, while explicitly recognising that the landlord is looking for a tenant that will take a commercial lease of the premises.</p> <p><i>The Meanwhile Scheme was set up as part of the Revitalising Town Centres policy launched in April 2009 by the Ministry of Housing, Communities and Local Government (MHCLG), and is led by the organisation formerly known as the Development Trusts Association on behalf of MHCLG, in conjunction with Meanwhile Space CIC. It is a government-led initiative to encourage the temporary occupation of vacant units for non-commercial purposes, such as arts projects or some form of local community use, in properties that the temporary tenant might not normally be able to afford.</i></p> <p><i>A meanwhile lease can be used across all commercial property sectors, including retail, offices and warehouses, and is an attractive mechanism for</i></p>	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <p>Au Québec, les baux sont encadrés dans le code civil. Contrairement aux baux résidentiels, les baux commerciaux sont relativement flexibles.</p> <p>« <i>Contrairement au bail de logement résidentiel, en matière de baux commerciaux, le C.c.Q. ne s'applique qu'à titre supplétif. Ainsi, les parties à un bail commercial ont la liberté de convenir entre elles de règles plus strictes ou plus souples que ce que prévoit le C.c.Q.</i> »¹⁷⁶</p> <p>L'intérêt de cet exemple est de deux ordres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un modèle de bail est mis à la disposition des acteurs voulant développer un usage temporaire; • un organisme intermédiaire peut utiliser ce type de bail pour louer plusieurs espaces et les mettre à la disposition de différents acteurs en échange de la signature d'une entente. <p>Notons que le bail ainsi développé concerne uniquement les occupants temporaires non commerciaux, sûrement pour éviter la concurrence déloyale.</p> <p>Toutefois, puisque la durée d'un bail commercial peut d'ores et déjà, au Québec, être fixe ou indéterminée, cette condition (usage non commercial) devrait être attachée à un autre avantage (comme un prix de loyer plus bas) pour en justifier l'utilisation.</p>

¹⁷⁶ Stein Monast, 13 octobre 2020, Les baux commerciaux: brut, net, double net ou triple net?, Consulté sur: <https://steinmonast.ca/nouvelles-et-ressources/3271/>

<p>« In 2019, the Ministry of Housing, Communities and Local Government launched Open Doors, a pilot programme managed by Meanwhile Foundation in partnership with Meanwhile Space CIC, to explore whether challenges facing UK high streets could be addressed by enabling communities to use empty buildings for a meanwhile period. [...]»</p> <p>Open Doors was a one-year programme matching landlords struggling to find tenants for their empty properties with community groups looking for space.»¹⁷²</p> <p>Source(s) principale(s)</p> <p>Meanwhile Foundation (2020), Open Doors – Pilot programme report, Consulté sur : https://www.meanwhitespace.com/single-post/open-doors-reports</p> <p>Ministry of Housing, Communities & Local Government (2020), Open Doors pilot programme : evaluation report, Document PDF, consulté sur : https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/936668/Open_Doors_Evaluation_Report.pdf</p> <p>Meanwhile Foundation (juin 2020), Open Doors, A pilot scheme matching landlords struggling to find tenants for their empty properties with community groups looking for space, Consulté sur : https://www.meanwhile.org.uk/pages/25-open-doors</p>	<p>landlords as it enables them to avoid, or minimise, empty rates liabilities. »¹⁷³</p> <p><u>Ce type de bail a notamment été utilisé, en 2019, par le programme pilote Open Doors. Les baux étaient signés par un organisme tiers (Meanwhile Foundation) et les locaux occupés par des organismes après la signature d'une entente.</u></p> <p>Programme Open Doors</p> <p>« Meanwhile Use Leases were negotiated with each of the five landlords, and held on behalf of the community groups by Meanwhile Foundation. The community groups signed Licences to Occupy with Meanwhile Foundation. »¹⁷⁴</p> <p>Contenu du bail</p> <p>Le bail est disponible à l'adresse suivante : https://www.gov.uk/government/publications/meanwhile-use-lease-and-guidance</p> <p>Ce bail est divisé en trois parties¹⁷⁵ :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Guidance notes : Meanwhile use lease 2. Part one : General terms 3. Part two : Additional terms (les signatures) <p>Dans les documents consultés, la durée maximale possible du bail n'est pas précisée. Cependant, à plusieurs reprises, il est souligné que le but du bail est</p>	<p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> • À quoi ressemble normalement un bail pour l'occupation d'un bâtiment appartenant à la Ville ou à un Arrondissement ? Est-ce que la temporalité d'un usage est prise en compte ? Selon quelles modalités ? • Pour les espaces privés (exemple : commerce), quels seraient les avantages et les conditions à prendre en compte ? <p>Lois ou règlement pertinents</p> <p><u>Les différents types de baux</u></p> <p>Selon les informations récoltées¹⁷⁷, les baux commerciaux le plus souvent observés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le bail brut, • Le bail net, • Le bail double net (supra net ou net net) et • Le bail triple net (hyper net ou net net net). <p>1- Le bail brut : <i>Dans un tel cas, le locataire n'a qu'un seul montant à payer, soit le loyer « brut ». L'article 1864 C.c.Q. prévoit que le locataire a également à sa charge les « menues réparations d'entretien », sauf celles résultant de la vétusté du bien ou d'une force majeure. L'expression « menues réparations d'entretien » n'y étant pas définie, les parties doivent référer à la jurisprudence pour comprendre ce qui est inclus dans cette catégorie. [...]</i></p> <p>2- Le bail net :</p>
--	---	--

¹⁷² Meanwhile Foundation (2020), Open Doors – Pilot programme report, Consulté sur : <https://www.meanwhitespace.com/single-post/open-doors-reports>

¹⁷³ Thomson Reuter practical law (2021) Glossary : Meanwhile lease, Consulté sur : [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-505-9581?_lrTS=20171214061129945&transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-505-9581?_lrTS=20171214061129945&transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true)

¹⁷⁴ Meanwhile Foundation (2020), Open Doors – Pilot programme report, Consulté sur : <https://www.meanwhitespace.com/single-post/open-doors-reports>

¹⁷⁵ Ministry of Housing, Communities & Local Government (14 novembre 2012), Meanwhile use lease and guidance, Specimen meanwhile use lease and guidance notes, Consulté sur : <https://www.gov.uk/government/publications/meanwhile-use-lease-and-guidance>

¹⁷⁷ Stein Monast, 13 octobre 2020, Les baux commerciaux: brut, net, double net ou triple net?, Consulté sur : <https://steinmonast.ca/nouvelles-et-ressources/3271/>

<p>Ministry of Housing, Communities & Local Government (14 novembre 2012), <i>Meanwhile use lease and guidance Specimen meanwhile use lease and guidance notes</i>, Consulté sur: https://www.gov.uk/government/publications/meanwhile-use-lease-and-guidance</p>	<p>pour une courte durée. Les documents consultés ne mentionnent pas également s'il existe des modalités eu égard au montant minimal ou maximal à demander pour le loyer.</p> <p><u>Guidance note [extrait]</u></p> <p>Cette partie présente le contexte et l'objectif du bail ainsi que les aspects légaux qui l'encadrent.</p> <p>« 2. <i>Use of this lease</i></p> <p>a) <i>This lease has been drafted primarily for shop type premises but could be adapted for other types of premises.</i></p> <p>b) <i>This lease has been specifically drafted for non-commercial tenants and should not be used for commercial lettings. Accordingly, the Code for Leasing Business Premises in England and Wales 2007 and the RICS Service Charge Code for Business Premises in England and Wales 2007 do not apply to this lease. Nevertheless, the general principle of "no profit, no loss" in the RICS Code should apply to service charges under this lease.</i></p> <p>c) <i>This lease is intended to be used for short term lettings and landlords should exercise caution in using this lease for any longer term arrangement.</i></p> <p>d) <i>It is not intended that the tenant should underlet the property but provisions for the tenant to share with a named entity/person have been included. Landlords will need to consider whether they wish to permit this. »</i></p> <p>« 3. <i>Service charge and insurance provisions</i></p>	<p><i>Aux termes d'un bail net, le locataire paie un montant pour le loyer de base auquel il sera ajouté l'une ou l'autre des catégories de dépenses [ci-dessous] indiquées, généralement les taxes foncières.</i></p> <p><i>Les principales dépenses à négocier sont :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>les frais énergétiques,</i> ● <i>les frais de gestion,</i> ● <i>l'entretien ménager,</i> ● <i>la taxe sur le capital,</i> ● <i>les honoraires professionnels,</i> ● <i>les taxes foncières,</i> ● <i>l'entretien et les réparations et</i> ● <i>les frais d'assurance.</i> <p><i>3- Le bail double net (supra net ou net net) : Ici, le locataire paie le même montant que dans un bail net, auquel s'ajoutent les coûts liés aux grosses réparations, par exemple un changement de toiture. [...]</i></p> <p><i>4- Le bail triple net (hyper net ou net net net) : Dans ce dernier cas, le locataire paie tout ce qui est prévu dans un bail double net en plus des frais d'assurance et souvent d'autres dépenses (système de chauffage ou de climatisation, mise à niveau aux normes environnementales, etc.) [...].»¹⁷⁸</i></p> <p>Ces types de baux sont quelquefois nommés différemment.^{179 180}</p> <p>CODE CIVIL DU QUÉBEC</p>
---	--	--

¹⁷⁸Stein Monast (13 octobre 2020), Les baux commerciaux: brut, net, double net ou triple net?, Consulté sur: <https://steinmonast.ca/nouvelles-et-ressources/3271/>

¹⁷⁹Chambre de commerce du Montréal métropolitain. Consulté sur : https://www.infoentrepreneurs.org/fr/comprendre-votre-bail-commercial/?gclid=EAlaIQobChMlzPyGvcTr8wIVz3NvBB2zLwFtEAAyBCAAEgJqpfD_BwE

¹⁸⁰Delisle.P. Les baux commerciaux au Québec. Document PDF, consulté sur : <https://morencyavocats.com/uploads/publications/les-baux-commerciaux-au-quebec-lettre-dinformation-destinee-aux-investisseurs-etrangers-redigee-en-etroite-collaboration-avec-me-luc-richard.pdf>

	<p>a) <i>Given the intended short term nature of potential lettings, this lease provides for a flat rate service charge and insurance payment. Landlords should act fairly and reasonably in estimating the cost of services and insurance attributable to the property, having regard to the short term nature of the letting. In some cases it may not be appropriate to require any payment.</i></p> <p>b) <i>The landlord's insurance is likely to be in respect of building insurance only. Temporary occupiers (tenants) entering into this lease will need to obtain their own contents and (if necessary) public liability insurance and any other insurance which may be appropriate for their intended use of the property. »</i></p> <p>« 4. <i>Damage deposit</i> <i>Clause 3.6 of this lease allows for a damage deposit to be paid by the tenant to the landlord as protection to the landlord for any damage caused to the property by the tenant. In deciding whether to request a damage deposit, landlords should have regard to all the circumstances of the letting, including the current condition of the property. »</i></p> <p>« 7. <i>Planning and use</i> <i>It is always prudent for both landlords and tenants to check whether planning permission for the proposed permitted use under the lease is required and whether occupying the property for this use would affect the planning designation of the property in the future, especially where there is a change of use of the property. Other consents may also be required e.g. listed building consent, building regulation approval etc. »</i></p> <p>« 8. <i>Landlord's costs</i> <i>Clause 3.17 of the lease places an obligation on the tenant to pay the landlord's costs. For the benefit of temporary occupiers (tenants) reading these guidance notes this means paying the landlord's costs for:</i></p>	<p>CHAPITRE QUATRIÈME DU LOUAGE SECTION I DE LA NATURE DU LOUAGE</p> <p>Article 1851. Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps. Le bail est à durée fixe ou indéterminée.</p> <p>Article 1870. Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.</p> <p>Article 1871. Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux. Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.</p> <p>Article 1877. Le bail à durée fixe cesse de plein droit à l'arrivée du terme. Le bail à durée indéterminée cesse lorsqu'il est résilié par l'une ou l'autre des parties.</p> <p>Article 1882. La partie qui entend résilier un bail à durée indéterminée doit donner à l'autre partie un avis à cet effet. L'avis est donné dans le même délai que le terme fixé pour le paiement du loyer ou, si le terme excède trois mois, dans un délai de trois mois. []</p> <p>Article 1890. Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.</p>
--	---	--

	<p>a. <i>notices and/or court proceedings relating to the tenant breaking the terms of this lease (e.g. not making payments, causing damage or nuisance); and</i></p> <p>b. <i>producing lists of any repairs needed to the property at the end of the lease (to the extent that the tenant's obligations in the lease require these: the lease includes reference to a photographic schedule of condition and therefore the tenant's repair obligations would be limited to the condition set out in the schedule). »</i></p> <p>« 9. <i>Marketing to commercial tenants</i> <i>Under clause 8.6 (e) of the lease the landlord is allowed to display a letting board on the property. Temporary occupiers occupying property under this lease should be aware that the landlord may continue to market the property to commercial tenants. If the landlord finds a commercial tenant they can only end the lease on the end date stated under "Term" on page 1 of the lease or by serving a break notice on the tenant in accordance with clause 7 of the lease. »</i></p> <p><u>Part one: General terms [extrait]</u></p> <p>Cette partie contient les définitions ainsi que différentes modalités.</p> <p>« 2. <i>Rents</i> The tenant will pay to the landlord during the term:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. the rent (if so demanded); and b. on demand as added rent (and recoverable as rent): <ul style="list-style-type: none"> ● the service charge and insurance payment; and ● all other sums payable by the tenant under this lease. <p>« 3.9 <i>Use</i></p>	<p>L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail.</p> <p>Article 1891. Le locataire est tenu, à la fin du bail, d'enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le bien, le locateur peut les conserver en en payant la valeur au locataire ou forcer celui-ci à les enlever et à remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. Si la remise en l'état est impossible, le locateur peut les conserver sans indemnité.</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ● 3.9.1 Not to use the property other than for the permitted use. ● 3.9.2 Not to use the property outside the permitted hours. ● 3.9.3 [Not to use the property for commercial gain and/or to operate a profit making business on or from the property [provided that the tenant is permitted to sell items specific or ancillary to the permitted use].] 	
--	---	--

2.4.3.2. Permis d'occupation et baux : la convention d'autorisation pour l'utilisation des terrains et bâtiments vacants (Leipzig)

Description générale	Outil utilisé et cadre règlementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu : Leipzig (Allemagne)</p> <p>Nom de l'outil : Convention d'autorisation (<i>Gestattungsvereinbarungen</i>)</p> <p>Enjeu(x) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taux de vacance des bâtiments • Manque d'attractivité des quartiers <p>« In late 1990s, city leaders began to realize that the vacant land and buildings were a long-term problem that called for policy solutions. It became clear that the housing market had become a renter's market, and for a neighborhood to be attractive to renters, apartments had to not only be well-renovated, the neighborhood had to look good too. Vacant property was a major disadvantage. The city faced the additional challenge that 80% of the vacant land and buildings belonged to private owners, 90% of whom did not live in Leipzig. Thus not only was vacant property out of city hands, its owners were not even present in the city to help formulate solutions. »¹⁸¹</p> <p>Description et mise en œuvre :</p> <p><u>Au début, cet outil servait à l'occupation publique des terrains vacants</u> (avec ou sans bâtiment).</p> <p>La ville signe une convention avec le propriétaire pour l'usage public du terrain en échange d'un crédit de taxes</p>	<p>Cette convention d'utilisation est utilisée à la fois pour permettre l'occupation publique des terrains privés vacants à des fins d'espaces verts et l'occupation temporaire des bâtiments résidentiels vacants pour d'implantation de différents usages.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'usage public d'un terrain privé donne droit à un crédit de taxes devant être utilisé pour la démolition de certains bâtiments (souvent accessoires) jugés sans intérêt et l'aménagement de l'espace en tant que parc ou jardin. • L'occupation d'un bâtiment privé résidentiel à des fins non résidentielles se fait en échange d'un crédit de taxes devant être utilisé pour l'entretien du bâtiment. Le propriétaire permet l'occupation sans exiger le paiement d'un loyer. Les locataires s'occupent, au besoin, de certaines réparations mineures. <p>NB : La traduction des textes qui suivent a été faite sur DeepL translator. Les documents initiaux sont en langue allemande. Les textes traduits sont repris dans leur intégralité à l'exception de quelques ajustements pour une bonne compréhension des articles. (<i>Traduit avec www.DeepL.com/Translator (version gratuite)</i>)</p> <p>1. Convention d'autorisation (Gestattungsvereinbarung) à des fins de parc ou de jardin</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <p>Cette convention est particulièrement intéressante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'une part, elle s'applique à la fois aux terrains vacants (pour en faire des espaces publics) et aux bâtiments vacants (pour y permettre des usages temporaires). • D'autre part, elle précise les responsabilités des différentes parties prenantes concernées. • Enfin, elle semble permettre une certaine flexibilité puisque 1) les usages semblent être définis par convention et 2) une fois la convention signée, une modulation de l'espace entre différents occupants est permise. <p>Il pourrait être intéressant d'étudier la possibilité légale de mettre en place ce type de convention et ses répercussions, notamment en matière d'assurance.</p> <p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Est-ce que le crédit de taxes pourrait être utilisé pour établir ce type d'entente (en s'inspirant, entre autres, du programme de revitalisation inscrit à la LAU et à la Charte) ? <p>Lois ou règlement pertinents</p> <p>Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec [Extraits]</p>

¹⁸¹ Blummer, N. (2006), Planning for the Unplanned: Tools and Techniques for Interim Use in Germany and the United States, Document PDF consulté sur: <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/130737/1/DF10239.pdf>

<p>devant être utilisé pour l'entretien du bâtiment (qui reste, bien souvent, inoccupé).</p> <p>L'ensemble est coordonné par la ville.</p> <p>« Leipzig created a coordinator position for interim use within the Office of City Renewal and Housing Development (Amt for Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung), which is held by Heike Will. Planner Astrid Heck consulted with the city in the development of program tools.[...] The city contracts with the owner for public use of the property through an "Authorization Agreement" (Gestattungsvereinbarung). [Heike] Will's office drafts the actual contract, which covers use of the property, term of contract, insurance, and maintenance. In exchange for public access and city approval of the site design, the owner receives up to ten years of property tax relief. In return, the money the owner saves on taxes is used for maintenance of the property. »¹⁸²</p> <p><u>Par la suite, la fondation HausHalten e.V. a modifié la convention d'autorisation pour l'adapter aux bâtiments résidentiels vacants.</u></p> <p>[traduction libre de l'allemand]</p> <p>« Après le «Boom-Sommer», toutes les parcelles de jardin de la <i>Josephstraße</i> sont prises, et 35 autres personnes intéressées veulent s'impliquer dans le réaménagement urbain. C'est avec eux, ainsi qu'avec les données sur les maisons et les contacts des propriétaires du bloc Musikalische Komödie recherché par l'association de quartier depuis 2002, que HausHalten e.V. est fondée. Son objectif est de développer des conventions d'autorisation comme une</p>	<p>À l'origine, cette convention servait uniquement pour ce type de projet.</p> <p>« Depuis 1999, la convention dite "Gestattungsvereinbarung" (convention d'autorisation) signée entre le propriétaire et la ville régit l'utilisation publique temporaire d'une propriété privée. La municipalité prend en charge les coûts de démolition et de préparation d'un espace vert. En retour, le propriétaire est responsable de l'entretien et peut solliciter une demande d'exonération de la taxe foncière. L'objectif est d'améliorer l'environnement urbain de la zone visée. L'instrument a été développé à Leipzig et a particulièrement été utilisé lorsque Leipzig avait un taux de vacance élevé. Actuellement, <u>seules des conventions d'une durée minimale de 10 ans ayant une garantie réelle dans le registre foncier sont possibles</u>. Les droits de construction restent intacts [Les propriétaires ne perdent pas leur droit de construire]. Les subventions utilisées [à comprendre comme les crédits de taxes obtenus] doivent être remboursées de façon proportionnelle si la construction a lieu avant l'expiration du contrat. Les zones privées sont directement négociées entre l'association [de district] et le propriétaire privé et sont leur utilisation est le plus souvent financée sans l'utilisation de fonds de développement urbain (à comprendre de fonds publics). (p.58) »¹⁸⁴</p> <p>« [...], les conventions d'autorisation ont principalement pour objectif de réduire certaines déficiences en matière d'urbanisme. Dans le même temps, la création supplémentaire de zones pouvant être utilisées par le public contribue à améliorer l'offre d'espaces ouverts et améliore l'environnement résidentiel. (p.11) »¹⁸⁵</p>	<p><u>Annexe C, Article 84</u></p> <p><i>Dans le cadre d'un programme de revitalisation, la ville peut, par règlement, aux conditions et dans les secteurs de son territoire qu'elle détermine, accorder un crédit de taxes foncières en considération de travaux admissibles effectués sur des immeubles.</i></p> <p><i>Le crédit de taxes accordé ne peut excéder le coût réel des travaux. Il peut être réparti sur plus d'un exercice financier.</i></p>
--	---	--

¹⁸² Blumner, N. (2006), Planning for the Unplanned: Tools and Techniques for Interim Use in Germany and the United States, Document PDF consulté sur: <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/130737/1/DF10239.pdf>

¹⁸⁴ Stadt Leipzig (2016), Mehr als die Summe der Einzelteile Die Entwicklung des Bildhauerviertels, Document PDF consulté sur: https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzigde/Stadt/02.6_De26_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Oeffentlichkeitsbeteiligung_und_Auskuenfte/Publikationen/Heft_Nr_59.pdf

¹⁸⁵ Astrid Heck, Büro Heck (2008), Gestattungsvereinbarungen Fläche und Haus – „bunte Grauzone“ im Stadtbau?!, Document PDF consulté sur: http://www.stadtbau-sachsen-anhalt.de/Workshop_Dokumente/Workshop_28052008/5.HECK_Gestattungsvereinbarungen-bunte%20Grauzone_im_Stadtbau.pdf

<p>option d'utilisation provisoire pour la préservation des bâtiments. La première maison de gardien est le bâtiment situé au 30 de la Lützner Straße. »¹⁸³</p> <p>Source(s) principale(s) :</p> <p>Stadt Leipzig (2016), Mehr als die Summe der Einzelteile Die Entwicklung des Bildhauerviertels, Document PDF consulté sur: https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzigde/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/OEFFentlichkeitsbeteiligung_und_Auskuenfte/Publikationen/Heft_Nr_59.pdf</p> <p>Astrid Heck, Büro Heck (2008), Gestattungsvereinbarungen Fläche und Haus – „bunte Grauzone“ im Stadtumbau?!, Document PDF consulté sur: http://www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de/Workshop_Dokumente/Workshop_28052008/5_HECK_Gestattungsvereinbarungen-bunte%20Grauzone_im_Stadtumbau.pdf</p> <p>HausHalten e.V.(n.d.) Service english summary, Consulté sur: http://www.haushalten.org/de/english_summary.asp</p> <p>HausHalten e.V.(n.d.), Revival,not standstill; New life for old buildings, Document PDF consulté sur: http://www.haushalten.org/papers/flyerwk-eng-klein.pdf</p>	<p>2. Convention d'autorisation visant l'utilisation temporaire de bâtiments privés résidentiels à des fins non résidentielles (Gestattungsvereinbarung „Haus“ über die befristete Nutzung eines privaten Gebäudes)</p> <p><i>Cette alternative a été apportée par la Fondation HausHalten e.V. dans le but de protéger des bâtiments ayant un intérêt patrimonial et de permettre leur occupation à des coûts réduits.</i></p> <p>« <i>The Wächterhäuser scheme</i>¹⁸⁶</p> <p>[Extrait tiré d'un texte original en anglais] <i>Wächterhäuser which directly translated means House Guardian, is an initiative of the Leipzig HausHalten association. The scheme was set up with the intention of protecting and maintaining existing building. The goal of the association which was founded in 2004, is to ensure the safety and preservation of endangered buildings and the acquisition of new tenants for these buildings on a non-commercial basis. [...] The basic principle of the Wächterhäuser is the provision of houses through usage. The houses occupants become the guards of the house. Their presence helps prevent vandalism, limits weather damage and insures general maintenance. Since general wear and potentially damaging problems are discovered by the occupants early, they are minimized.[...] The legal framework for the Wächterhäuser is an agreement undertaken between the houses owner and the HausHalten association. This agreement outlines the rights of use which the association undertakes for between five and ten years. Vested titles, rights and responsibility for the house ownership are not affected by this agreement, a sale or a change in use is possible at anytime. If the users in the house become established, the basic contract between the users and the housing</i></p>	
--	--	--

¹⁸³ Stadt Leipzig (2016), Mehr als die Summe der Einzelteile Die Entwicklung des Bildhauerviertels, Document PDF consulté sur:

https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzigde/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/OEFFentlichkeitsbeteiligung_und_Auskuenfte/Publikationen/Heft_Nr_59.pdf

¹⁸⁶ HausHalten e.V.(n.d.) Service english summary, Consulté sur: http://www.haushalten.org/de/english_summary.asp

	<p><i>association will be replaced by a direct agreement between the owners and the users.[...]</i>»</p> <p><u>Extraits jugés pertinents</u> du document préparé par Haus Halten e.V.¹⁸⁷</p> <p><i>Préambule</i></p> <p><i>« À l'automne 2004, l'association HausHalten e.V. a été fondée dans le but de revitaliser des maisons de style wilhelminien sur des sites particulièrement menacés par le développement urbain dans le cadre de convention d'autorisation (Gestattungsvereinbarungen) avec le propriétaire respectif. Les utilisateurs (associations, artistes, start-ups, etc.) ont la possibilité d'utiliser le bâtiment à des fins non résidentielles afin de le préserver ou d'en retarder la détérioration. Ils agissent ainsi comme des "gardiens du bâtiment". <u>L'association agit en tant que médiateur entre la ville, les propriétaires de maison et les tiers désireux d'utiliser les bâtiments</u> ».</i> (Page 1)</p> <p><i>« Après une phase initiale d'environ 2 ans, l'association prévoit que les utilisateurs concluront l'accord existant avec le propriétaire comme un locataire régulier. Le propriétaire tolérera cette situation, sauf en cas de raisons importantes. Le cas échéant, ils s'y opposeront. [...] »</i> (page 1)</p> <p><i>« § 1 Affectation temporaire par l'association ou par des tiers</i></p> <p><i>(1) Le propriétaire permet à l'association d'utiliser temporairement et gratuitement le bien et les bâtiments qui s'y trouvent (ci-après dénommés " le bien "), comme décrit plus en détail dans le préambule, et transfère le bien à l'association à cette fin. [Le bâtiment] commence à l'adresse _____ et se termine à l'adresse _____. [la convention] est prolongé d'un an à chaque fois après l'expiration de ce terme [la</i></p>	
--	--	--

¹⁸⁷ HausHalten e.V.(n.d.) Accord de permission "maison" pour l'utilisation temporaire d'un bâtiment privé (Gestattungsvereinbarung „Haus“, über die befristete Nutzung eines privaten Gebäudes), Document PDF consulté sur: http://www.haushalten.org/papers/Mustervertrag_Gestattung_Haus.pdf

	<p><i>phase initiale], sauf s'il est dénoncé par écrit par les parties contractantes trois mois avant son expiration. [...]</i></p> <p><i>(2) La relation d'utilisateur est conclue pour le propriétaire pour une période déterminée. Toutefois, elle peut être résiliée par le propriétaire avec un préavis de six mois pour la fin du mois, sous réserve des dispositions du § 6, à condition que le bâtiment soit ensuite remis en état ou continue d'être utilisé. L'association peut mettre fin à la relation d'utilisation à tout moment avec un préavis de trois mois pour la fin du mois. [...]</i></p> <p><i>(4) <u>L'Association a le droit de transférer la propriété ou des parties de celle-ci, en particulier des pièces individuelles ou contiguës de l'immeuble, à des tiers qu'elle peut choisir à son gré en tenant compte du préambule du présent Accord après avoir conclu des accords temporaires correspondants pour une utilisation temporaire non résidentielle [...]. Toute responsabilité de l'Association, y compris le comportement des tiers auxquels elle a accordé l'usage, de ses représentants et auxiliaires d'exécution en raison de la violation d'obligations contractuelles ou autres ainsi que d'actes délictueux, est exclue sauf en cas de vol et de négligence grave. [...]</u></i></p> <p><i>(5) Lors de la remise du bien, un protocole de remise [retour du bien] commun détaillé sera établi. Les parties conviennent que le bien ne pourra être utilisé pleinement et conformément à l'accord qu'après l'achèvement des travaux de construction visés au § 3 (5). [...]</i></p> <p><i>(7) L'association s'engage à traiter les biens qui lui sont remis avec soin et considération pendant la durée de la présente convention et à signaler sans délai au propriétaire tout nouveau dommage manifeste qui serait découvert ; elle peut transférer cette obligation aux utilisateurs auxquels les biens</i></p>	
--	---	--

	<p><i>sont remis en tout ou partie à des fins d'utilisation. [...] (page 2)</i></p> <p><i>§ 2 Modifications structurelles par l'association ou par des tiers</i></p> <p><i>(1) L'association ou les utilisateurs à qui l'association a mis le bien à disposition en tout ou en partie ont le droit, conformément au paragraphe 2, de préparer à leurs frais les locaux qu'ils utilisent en vue de leur utilisation. [...]</i></p> <p><i>(2) Les éléments historiques précieux du bâtiment, notamment les peintures, les portes et les rampes d'escalier ainsi que les stucs, les planchers en bois précieux et les portes intérieures sont laissés inchangés. Toute modification importante de ces composants nécessite l'accord écrit préalable du propriétaire. [...] (page 2)</i></p> <p><i>§ 3 Obligations particulières du propriétaire (accès, déneigement, assurance)</i></p> <p><i>(4) les mesures publicitaires de l'association et/ou des tiers utilisateurs sur ou dans l'immeuble doivent être tolérées par le propriétaire. L'association et/ou les utilisateurs sont seuls responsables des permis officiels nécessaires à obtenir, et ce, à leurs propres frais. [...] (page 3)</i></p> <p><i>(5) Le propriétaire effectuera à ses frais les travaux et installations de base suivantes :</i> <i>Exemples :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>une installation sanitaire utilisable avec 1 colonne montante, 1 WC et 1 lavabo par étage et unité au rez-de-chaussée;</i> - <i>Reconstruction d'une distribution électrique utilisable [...];</i> - <i>Renouvellement du raccordement électrique de la maison;</i> - <i>Renouvellement de l'eau de raccordement de la maison;</i> - <i>Réparation de la couverture du toit;</i> 	
--	---	--

	<p>- <i>Nettoyage et inspection ou réparation des poêles à charbon et des cheminées existants afin qu'ils soient en état d'être utilisés. [...]</i></p> <p>§ 4 <i>Obligations particulières de l'association (Inspection, assurance)</i></p> <p><i>(5) L'association s'engage à rendre les salles utilisées par elle ou par des tiers dans un état de propreté à la fin de l'autorisation d'utilisation. Les modifications structurelles auxquelles le propriétaire a consenti ne doivent cependant pas être défaites. [...]</i> (page 3)</p> <p>§ 5 <i>Coûts d'exploitation</i></p> <p><i>(1) Les frais d'exploitation de l'immeuble sont des frais au sens de l'ordonnance sur les frais d'exploitation. Dans la mesure où ils sont encourus, ils doivent être maintenus aussi bas que possible par le propriétaire. Il est en droit de répartir les frais d'exploitation entre les différents tiers ayant droit à l'utilisation du bien. Dans la mesure où l'Association conclut des conventions d'utilisation avec des utilisateurs tiers, celles-ci prévoient une répartition correspondante des frais d'exploitation entre les utilisateurs tiers ainsi que le versement d'avances trimestrielles sur ces frais. Toutefois, une attribution des frais de fonctionnement à l'association est exclue dans tous les cas. Le règlement et la compensation des frais d'exploitation encourus ont donc lieu exclusivement entre le propriétaire et le ou les tiers habilités à utiliser les locaux auxquels une ou plusieurs pièces du bien ont été temporairement affectées. [...]</i> (page 3)</p> <p><i>(4) les coûts associés à l'eau potable, aux eaux usées et au chauffage doivent être comptabilisés, conformément aux dispositions légales, par un enregistrement séparé de la consommation des unités d'utilisation respectives et facturés aux différents utilisateurs. [...]</i> (page 4)</p>	
--	---	--

	<p><i>§ 7 Autres accords</i></p> <p><i>(2) En cas de vente du bien, le propriétaire s'engage à obliger l'acquéreur à poursuivre cet accord. [...] (page 5)</i></p>	
--	--	--

2.4.3.3. Permis d'occupation et baux : le bail dérogatoire pour atténuer la rigidité des baux commerciaux (France)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu : France</p> <p>Nom de l'outil : Le bail dérogatoire</p> <p>Enjeu(x) La rigidité des baux commerciaux, notamment en ce qui concerne la durée (9 ans).</p> <p>Description et mise en œuvre ¹⁸⁸ « Le bail dérogatoire est un contrat de courte durée de location de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanale. De ce fait, le bailleur et le locataire ne sont pas tenus de s'engager sur une longue période. Et le locataire ne bénéficie pas du droit au renouvellement. Ce bail n'est pas soumis aux règles applicables aux baux commerciaux ».</p> <p>« Un bailleur peut conclure un ou plusieurs baux dérogatoires, avec le même locataire, à condition que les 3 conditions suivantes soient remplies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leur durée totale ne dépasse pas 3 ans ; • Le bailleur et le locataire ont manifesté clairement leur intention de ne pas être soumis au statut des baux commerciaux, en insérant une clause dans le contrat ; 	<p>Le bail dérogatoire est un contrat de location de courte durée qui n'est pas soumis aux règles applicables aux baux commerciaux (maximum 3 ans). Il existe, par ailleurs, un bail saisonnier qui ne peut s'appliquer que le temps de la saison touristique (entre 3 et 6 mois).</p> <p>Le bail dérogatoire est défini à l'article L 145-5 du Code de commerce.</p> <p>Le bail dérogatoire se distingue de la convention d'occupation précaire (voir le prochain exemple).</p> <p>« [La convention d'occupation précaire] désigne [...] un accord (et non un contrat) d'occupation des lieux autorisé en raison de circonstances exceptionnelles et pour une durée dont le terme est stipulé par des éléments autres que la seule volonté des parties. » ¹⁹¹</p> <p>Contenu du bail précaire ¹⁹² « Le bail dérogatoire n'est pas soumis à une forme particulière d'écrit. Le bailleur et le locataire bénéficie d'une grande liberté contractuelle, ils peuvent insérer des clauses spécifiques correspondant à leurs besoins dans le contrat de bail.</p> <p>Par exemple, le type de commerce ou d'activités à exercer dans le local, le montant du loyer et ses charges.</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Code civil du Québec ne fixe aucune durée minimale pour un bail commercial (voir précédemment pour plus de détails sur les baux commerciaux au Québec). • Cet exemple peut toutefois être une source d'inspiration pour certaines modalités à inscrire aux baux lorsqu'il s'agit d'usages temporaires.

¹⁸⁸Service-public.fr (2020). Le bail dérogatoire. Document consulté sur: <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32304>

¹⁹¹LegalPlace (n.d.), Avantages et inconvénient du bail précaire, consulté sur: <https://www.legalplace.fr/guides/avantages-inconvenients-bail-precaire/>

¹⁹²Service-public.fr (2020). Le bail dérogatoire. Document consulté sur: <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32304>

<p>• <i>Le bail est conclu lors de l'entrée dans les lieux du locataire.</i></p> <p><i>Si toutes ses conditions ne sont pas réunies, le bail est automatiquement soumis aux règles applicables aux baux commerciaux.</i></p> <p><i>Le bail dérogatoire peut être signé même si le locataire avait déjà occupé le local en vertu d'un bail commercial. Toutefois, le bail commercial doit être résilié.</i></p> <p><i>Le loyer est fixé librement et n'est pas plafonné. Une clause d'indexation est possible : le prix peut varier selon les services ou les évolutions économiques. »</i></p> <p>Il est à noter que : ¹⁸⁹</p> <p><i>« Le locataire doit payer son loyer jusqu'à la fin du bail dérogatoire, même dans le cas où il décide de quitter le local avant la date de fin de contrat ».</i></p> <p>Exemple</p> <p>Dans le projet Hironnelle, à Lille, l'Agence O Architecture a occupé d'anciens locaux industriels pour en y aménageant, entre autres, plusieurs activités (bar, restaurant...) via un bail dérogatoire.</p> <p>Pour l'agence, le prix était très intéressant. Pour le propriétaire, le foncier était bloqué en attendant que le site soit transformé en logements sociaux.</p> <p><i>« C'était une démarche « gagnant-gagnant » : le promoteur était satisfait, car on lui payait un loyer et les charges, lui ne paie plus de frais de gardiennage. ».</i> ¹⁹⁰</p>	<p><i>Toutefois, les mentions sur la durée, l'état des lieux et la clause de non application des règles de baux commerciaux sont obligatoires. »</i></p> <p>Durée ¹⁹³</p> <p><i>« Elle est limitée à 3 ans.</i></p> <p><i>Il est possible de conclure des baux de courte durée successifs au bénéfice du même locataire et pour les mêmes locaux. Ceci à condition que la durée totale de ces baux ne dépasse pas 3 ans (2 ans pour les contrats renouvelés ou signés avant le 1er septembre 2014).</i></p> <p><i>Aucune durée minimale n'est imposée. »</i></p> <p>Fin du bail ¹⁹⁴</p> <p><i>« Le bail dérogatoire ne permet pas au locataire de bénéficier du droit au renouvellement du bail ou de l'indemnité d'éviction.</i></p> <p><i>Le locataire doit respecter la durée prévue dans le contrat et quitter les lieux à la fin du bail.</i></p> <p><i>Ni le propriétaire, ni le locataire ne peuvent donner un congé anticipé, avant la fin de la période de location prévue au contrat.</i></p> <p><i>Le locataire doit payer son loyer jusqu'à la fin du bail dérogatoire, même dans le cas où il décide de quitter le local avant la date de fin de contrat.</i></p> <p><i>Le locataire peut prendre congé à la fin du bail dérogatoire ou signer un nouveau contrat de bail.</i></p>	
--	---	--

¹⁸⁹Service-public.fr (2020). Le bail dérogatoire. Document consulté sur: <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32304>

¹⁹⁰L'agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (2021). Urbanisme transitoire, paroles d'acteurs et retour d'expériences de la métropole Lilloise. Document PDF consulté sur: https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2021/02/urbanisme_transitoire-web.pdf

¹⁹³Service-public.fr (2020). Le bail dérogatoire. Document consulté sur: <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32304>

¹⁹⁴Service-public.fr (2020). Le bail dérogatoire. Document consulté sur: <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32304>

<p>Source(s) principales(s)</p> <p>Légifrance (n.d.), Code de commerce, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000029103454/2014-06-20</p> <p>République française (n.d.), le site officiel de l'administration française : https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32304</p>	<p><i>Cependant le nouveau contrat de bail signé devra respecter les règles applicables en matière de baux commerciaux.</i></p> <p><i>À l'échéance du bail, si le locataire ne quitte pas les lieux, le bailleur dispose d'1 mois pour manifester son opposition à son maintien dans les lieux, s'il ne l'a pas fait avant.</i></p> <p><i>Si le bailleur ne réagit pas, le locataire resté dans les lieux à la fin du bail dérogatoire bénéficie automatiquement d'un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux. »</i></p> <p>Code de Commerce :</p> <p>Article L145-5.¹⁹⁵</p> <p>Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. À l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.</p> <p>Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.</p> <p>Lorsque le bail est conclu conformément au premier alinéa, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.</p>	
---	--	--

¹⁹⁵Légifrance (n.d.), Code de commerce, Section 2, de la durée. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029108698/

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.

Les avantages et inconvénients du bail précaire ¹⁹⁶

	Avantages	Inconvénient
Locataire	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Adaptabilité du bail aux besoins évolutifs d'une entreprise en développement (engagement à court terme)</i> • <i>Opportunité de tester la zone de chalandise</i> • <i>Loyer et dépôt de garantie moins élevés</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Absence d'indemnisation en cas de congé</i> • <i>Aucune garantie de renouvellement</i>

¹⁹⁶ LegalPlace (n.d.), Avantages et inconvénient du bail précaire, consulté sur: <https://www.legalplace.fr/guides/avantages-inconvenients-bail-precaire/>

	<p>Propriétaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Permet d'étudier la situation du locataire afin de vérifier sa solvabilité avant de signer avec lui un bail commercial</i> ● <i>Absence d'obligation de verser une indemnité d'éviction à l'échéance du bail</i> ● <i>Augmentation possible de la rentabilité du bail en cas de transformation</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Absence de stabilité dans les locataires</i> 	
--	----------------------------	---	---	--

2.4.3.4. Permis d'occupation et baux : réduire la rigidité règlementaire par la convention d'occupation précaire (France)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu : France</p> <p>Nom de l'outil : Convention d'occupation précaire</p> <p>Enjeu(x) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La rigidité des baux commerciaux, notamment en ce qui concerne la durée (9 ans). • L'optimisation de l'utilisation du patrimoine public. <p>Description et mise en œuvre :</p> <p>« [...] la convention d'occupation précaire se définit comme le contrat par lequel les parties manifestent leur volonté de ne reconnaître à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire moyennant une contrepartie financière modique. »¹⁹⁷</p> <p>D'abord issue de la pratique, la convention d'occupation précaire a été définie par la « loi « Pinel » n° 2014-626 du 18 juin 2014 » qui « a consacré la pratique</p>	<p>La convention d'occupation précaire reconnaît à l'occupant un droit de jouissance précaire des lieux moyennant une faible contrepartie financière.</p> <p>La convention d'occupation précaire est différente du bail dérogatoire (voir exemple précédent pour plus de détails).</p> <p>La convention d'occupation précaire peut être conclue pour une durée déterminée ou indéterminée, dans ce dernier cas elle prend fin à l'achèvement de l'événement justifiant la précarité de l'occupation, alors que le bail dérogatoire prend fin au terme convenu lequel doit être de 3 ans ou moins.²⁰⁰</p> <p>Condition de validité</p> <p>La convention d'occupation précaire doit réunir deux conditions :²⁰¹</p> <ul style="list-style-type: none"> • La précarité objective, soit le fait que l'occupation précaire des lieux est autorisée en raison de circonstances particulières existantes avant la signature du bail. 	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette convention, qui se distingue du bail, peut-être une source d'inspiration pour l'occupation transitoire des bâtiments publics en processus de transformation puisque les deux conditions à remplir correspondent généralement bien à la situation en présence de : <ul style="list-style-type: none"> • Précarité objective de l'occupation des lieux; • Modestie recherchée pour la redevance (montant) à déboursier par l'occupant. • On n'y parle cependant pas d'usages. Or, il pourrait être intéressant d'étudier la possibilité d'associer cette convention à une plus grande flexibilité des usages permis (voir, notamment, certains commentaires formulés précédemment à la section 2 relative aux changements réglementaires). • Cette façon de procéder pourrait permettre à la Ville d'autoriser des projets d'urbanisme transitoire dans les édifices municipaux. Cela pourrait, entre autres, permettre de revaloriser le patrimoine bâti inexploité ou vacant, tout en percevant certains revenus.

¹⁹⁷ Agence nationale pour l'information sur le logement (2013). Les conventions d'occupation précaire. Document consulté sur: <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/les-conventions-doccupation-precaire/>

²⁰⁰ Dubois-Spaenlé et Taillebois Zaiger (2018) Domaine public. De la bonne utilisation de la convention d'occupation précaire. Document PDF consulté sur: <https://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2018/01/Article-gazette-22-janvier.pdf>

²⁰¹ Dubois-Spaenlé et Taillebois Zaiger (2018) Domaine public. De la bonne utilisation de la convention d'occupation précaire. Document PDF consulté sur: <https://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2018/01/Article-gazette-22-janvier.pdf>

<p><i>jurisprudentielle en introduisant un nouvel article L.145-5-1 au sein du code de commerce [...] »¹⁹⁸</i></p> <p>Exemple</p> <p><u>Les Grands Voisins</u></p> <p><i>« [...] Pour faire face aux investissements et aux charges de gestion courante, l'association Aurore, épaulée par Plateau Urbain, a passé avec les porteurs de projet accueillis sur le site des sous-conventions d'occupation précaire de trois mois tacitement renouvelables. Ces dernières prévoient une participation au projet d'un montant de 200€/m²/an. En 2016, le total de ces participations représente environ 1,2 million d'euros, et devrait permettre un équilibre financier à fin décembre 2017 pour l'association Aurore. [...] »¹⁹⁹</i></p> <p>Source(s) principales(s) :</p> <p>Légifrance (n.d.), Code de commerce, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000029103454/2014-06-20</p> <p>Dubois-Spaenlé et Taillebois Zaiger (2018) Domaine public. De la bonne utilisation de la convention d'occupation précaire. Document PDF consulté sur: https://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2018/01/Article-gazette-22-janvier.pdf</p> <p>Yes we camp (n.d.), Les Grands Voisins. Modèle économique. Consulté sur: https://lesgrandsvoisins.org/leprojet-2015-2017/modele-economique/</p>	<p><i>« Ces circonstances particulières doivent exister au moment de la signature de la convention, peu important qu'elles aient par la suite disparu. »</i></p> <p><i>« Sont [...] considérées comme précaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>la convention conclue dans l'attente d'une expropriation,</i> • <i>la convention portant sur des locaux destinés à la démolition,</i> • <i>la convention passée dans l'attente de la création d'une zone industrielle</i> • <i>la convention permettant à un locataire âgé, après la résiliation de son bail d'habitation, de rester dans les lieux jusqu'à son décès. »</i> <ul style="list-style-type: none"> • La modestie de la redevance, soit le fait que l'occupant paie une redevance et non pas un loyer. Le montant de cette redevance doit être nettement inférieur au loyer normal attendu dans le quartier ou dans l'environnement où se situe le local. Dans tous les cas, cette convention doit nécessairement être passée à titre onéreux. <p><i>« Le bénéficiaire d'une convention d'occupation précaire doit être qualifié d'occupant, et non de locataire ou de preneur. A ce titre, il paye une redevance et non un loyer. »</i></p> <p><i>« L'absence d'obligation d'entretien à la charge de l'occupant constitue également un indice penchant en faveur de la qualification de convention d'occupation précaire, de même que l'absence de charges « locatives » dues par l'occupant. Afin d'éviter une requalification de la convention d'occupation précaire en bail, il convient d'imputer à l'occupant le moins de charges possibles. »</i></p>	<p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Serait-il possible, par des changements législatifs, de lier convention d'occupation et usages ? • Serait-il possible d'émettre comme condition à un usage conditionnel l'obligation de signer une convention d'occupation précisant les droits et les devoirs des différentes parties ?
--	---	--

¹⁹⁸ Dubois-Spaenlé et Taillebois Zaiger (2018) Domaine public. De la bonne utilisation de la convention d'occupation précaire. Document PDF consulté sur: <https://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2018/01/Article-gazette-22-janvier.pdf>

¹⁹⁹ Yes we camp (n.d.), Les grands voisins. Modèle économique. Consulté sur: <https://lesgrandsvoisins.org/leprojet-2015-2017/modele-economique/>

	<p>Code de commerce</p> <p>Article L 145-5-1. ²⁰²</p> <p><i>N'est pas soumise au présent chapitre la convention d'occupation précaire qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties.</i></p>	
--	---	--

²⁰²Légifrance (n.d.), Code de commerce, consulté sur: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000029103454/2014-06-20>

2.4.3.5. Permis d'occupation et baux : occupation du domaine public moyennant une redevance (France)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu : France</p> <p>Nom de l'outil : Redevance d'occupation du domaine public (terrain et bâtiment)</p> <p>Enjeu(x) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'occupation des bâtiments vacants • Respecter les obligations légales qui interdisent l'occupation gratuite du domaine public • Générer des revenus quoique faibles • Adapter la redevance à la capacité financière des acteurs et en fonction de leurs activités. <p>Description et mise en œuvre : ²⁰³</p> <p>« Le législateur a érigé en principe que toute occupation privative du domaine public est assujettie au paiement d'une redevance. Son montant, fixé par l'assemblée délibérante, doit être déterminé par les avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation. »</p> <p>Ce principe apparaît à l'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).</p>	<p>L'occupation du domaine public est obligatoirement assujettie au paiement d'une redevance.</p> <p>Le domaine public peut être naturel ou artificiel. Le domaine public artificiel est constitué des biens appartenant à une personne publique (État, collectivité, leur groupement, établissement public) affectés à l'usage direct du public ou à un service public « <i>pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public</i> ». ²⁰⁷</p> <p>– Exemples : voirie, gares, hôpitaux, etc.</p> <p>Sauf exception, toute occupation privative du domaine public doit être assujettie au paiement d'une redevance déterminée par les avantages procurés à l'occupant.</p> <p>Code général de la propriété des personnes publiques ²⁰⁸</p> <p>Article L1.</p> <p>Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics.</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cet exemple pourrait être une source d'inspiration pour le calcul des frais (montant, loyer, etc.) demandés aux organismes occupant un bâtiment public. • Des informations restent à trouver relativement au calcul des frais de location demandés par la Ville et les Arrondissements pour l'occupation des bâtiments publics.

²⁰³ La gazette (mars 2016), Comment fixer la redevance d'occupation du domaine public. Consulté sur <https://www.lagazettedescommunes.com/435133/comment-fixer-la-redevance-doccupation-du-domaine-public/>

²⁰⁷ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

²⁰⁸ Légifrance (n.d.), Code général de la propriété des personnes publiques. Section1: dispositions générales, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034448136/

<p>À titre de renseignement, la Ville de Paris a notamment signé une charte avec une quinzaine de partenaires publics et privés pour le développement de l'occupation temporaire. Dans cette charte, les signataires s'engagent à respecter huit principes dont celui d'« adapter la redevance d'occupation à la capacité de financement des acteurs et à leurs activités. Les besoins d'investissements initiaux, rapportés à la durée d'occupation prévue, doivent être pris en compte dans le calcul de cette redevance. »²⁰⁴</p> <p>Notons que l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement dans certaines situations, entres autres, pour les « associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général. »²⁰⁵</p> <p>Exemple</p> <p><u>SNCF immobilier</u></p> <p>Cette redevance est notamment demandée dans le cas des projets transitoires initiés par la Société nationale des chemins de fer (SNCF Immobilier).²⁰⁶</p> <p>Source(s) principales(s)</p> <p>Légifrance (n.d.), Code générale de la propriété des personnes publiques. Section1: dispositions générales, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034448136/</p> <p>La gazette (mars 2016), Comment fixer la redevance d'occupation du domaine public. Consulté sur</p>	<p>Article L2111-1.</p> <p>Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.</p> <p>Article L2125-1.</p> <p>Toute occupation ou utilisation du domaine public d'une personne publique mentionnée à l'<i>article L. 1</i> donne lieu au paiement d'une redevance sauf lorsque l'occupation ou l'utilisation concerne l'installation par l'État des équipements visant à améliorer la sécurité routière ou nécessaires à la liquidation et au constat des irrégularités de paiement de toute taxe perçue au titre de l'usage du domaine public routier.</p> <p>Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Soit lorsque l'occupation ou l'utilisation est la condition naturelle et forcée de l'exécution de travaux ou de la présence d'un ouvrage, intéressant un service public qui bénéficie gratuitement à tous ; 2. Soit lorsque l'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même ; 3. Soit lorsque l'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer l'exercice des missions des services de l'Etat chargés de la paix, de la sécurité et de l'ordre publics ou du contrôle aux frontières dans les aéroports, les ports et les gares ; 	
---	---	--

²⁰⁴ France urbaine (2019). Métropoles, agglos et grandes villes. Paris signe une charte pour les projets d'occupation temporaire. Consulté sur: <https://franceurbaine.org/actualites/paris-signe-une-charte-pour-les-projets-doccupation-temporaire>

²⁰⁵ Légifrance (n.d.), Code général de la propriété des personnes publiques. Section1: dispositions générales, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034448136/

²⁰⁶ Ville de Montréal (2017a), Rapport d'événement Montréal Transitoire: Réflexion collective sur les usages temporaires dans les bâtiments vacants, Document PDF consulté sur: http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/rapport_mtltransitoire_vf_2017.pdf

<p>https://www.lagazettedescommunes.com/435133/comme-nt-fixer-la-redevance-doccupation-du-domaine-public/</p> <p>Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf</p> <p>Ville de Montréal (2017a), Rapport d'événement Montréal Transitoire: Réflexion collective sur les usages temporaires dans les bâtiments vacants, Document PDF consulté sur: http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/rapport_mttransitoire_vf_2017.pdf</p> <p>France urbaine (2019). Métropoles, agglos et grandes villes. Paris signe une charte pour les projets d'occupation temporaire. Consulté sur: https://franceurbaine.org/actualites/paris-signe-une-charte-pour-les-projets-doccupation-temporaire</p>	<p>4. Soit lorsque l'occupation ou l'utilisation permet l'exécution de travaux relatifs à une infrastructure de transport public ferroviaire ou guidé.</p> <p>En outre, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général.</p> <p>Lorsque l'occupation du domaine public est autorisée par un contrat de la commande publique ou qu'un titre d'occupation est nécessaire à l'exécution d'un tel contrat, les modalités de détermination du montant de la redevance mentionnée au premier alinéa sont fonction de l'économie générale du contrat. Lorsque ce contrat s'exécute au seul profit de la personne publique, l'autorisation peut être délivrée gratuitement.</p>	
--	--	--

2.4.3.6. Permis d'occupation et baux : valoriser le domaine public par l'autorisation d'occupation temporaire (France)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu : France</p> <p>Nom de l'outil : Autorisation d'occupation temporaire (AOT)</p> <p>Enjeux : Valorisation du domaine public</p> <p>Description et mise en œuvre « <i>Tout en restant propriétaire de son domaine public, une collectivité a la possibilité de le valoriser en le mettant à disposition pour certaines activités, sous la forme d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) de ce domaine</i> »²⁰⁹</p> <p>Cet outil permet à son titulaire d'utiliser le domaine public de manière privative, c'est-à-dire dans des conditions dépassant le droit d'usage qui appartient à tous.²¹⁰</p>	<p>Mise à la disposition du domaine public sous la forme d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT)</p> <p>« <i>Le domaine public ne peut pas faire l'objet d'une appropriation par des personnes privées. Toutefois, une collectivité peut délivrer une autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT) à condition que sa mise en œuvre soit compatible avec l'affectation du domaine public.</i> »²¹⁷</p> <p>Code général de la propriété des personnes publiques – Extraits ²¹⁸</p> <p>Article R2122-1.</p> <p>L'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être consentie, à titre précaire et révocable, par la voie d'une décision unilatérale ou d'une convention.</p>	<p>Adaptation possible au Québec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette autorisation d'occupation temporaire (AOT) semble (mais cela demanderait plus de détails juridiques) donner plus de droits à l'occupant que la convention d'occupation précaire et la redevance d'occupation du domaine public précédemment évoquées. • Elle fixe clairement une temporalité de l'usage. Celui-ci doit toutefois être compatible avec l'affectation prévue. • Cet exemple peut s'avérer intéressant si la Ville souhaite réfléchir à une « gradation » des types « d'autorisation » visant l'occupation de ces bâtiments. • Plusieurs municipalités et arrondissements ont d'ores et déjà des règlements pour l'occupation du domaine public (par exemple, celui de l'Arrondissement Outremont²²¹). Une relecture de ces règlements à la faveur des usages

²⁰⁹Outils de l'aménagement (2020) Les autorisations d'occupation temporaire (AOT) du domaine public. Consulté sur: <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-autorisations-d-occupation-temporaire-aot-du-r808.html>

²¹⁰Outils de l'aménagement (2020) Les autorisations d'occupation temporaire (AOT) du domaine public. Consulté sur: <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-autorisations-d-occupation-temporaire-aot-du-r808.html>

²¹⁷Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (2018). Benchmark L'occupation de transition. Document PDF, consulté sur: https://doc.agam.org/doc_num.php?explnum_id=8917

²¹⁸Légifrance (n.d.), Code générale de la propriété des personnes publiques. Section 1: règles générales d'occupation. Consulté sur: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000024884823/>

²²¹Arrondissement Outremont, Règlement sur l'occupation du domaine public, consulté sur : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_OUT_FR/MEDIA/DOCUMENTS/R_AO-48_201604.PDF

<p>« L'AOT est délivrée par la personne morale propriétaire ou gestionnaire du domaine public, dans les conditions fixées par le code général de la propriété des personnes publiques. Elle est <u>personnelle, temporaire, précaire et révocable</u>. <u>L'activité exercée par le bénéficiaire doit être compatible avec l'affectation du domaine public</u> ». ²¹¹</p> <p>L'AOT peut être délivrée avec ou sans droits réels. ²¹² Dans le cas où elle est constitutive de droits réels, elle permet d'accompagner des projets nécessitant la construction d'ouvrages ou des travaux importants. Le titulaire de AOT dispose de prérogatives et obligations du propriétaire (possibilité d'avoir recours à l'hypothèque pour garantir). Cependant, lorsque l'AOT prend fin, les constructions ou ouvrages réalisés par le titulaire doivent être démolis, sauf si la convention ait initialement prévu leur maintien ²¹³</p> <p>Toute occupation ou utilisation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance. Cette dernière doit tenir compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation. (Article L. 2125-1 Code général de la propriété des personnes publiques, voir à ce titre le tableau réalisé à ce sujet).</p> <p>Exemple : SNCF Immobilier</p> <p><i>SNCF Immobilier a lancé, dès sa création, une démarche ambitieuse de valorisation des actifs sous deux angles.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Le développement de projets classiques de valorisation locative mais également</i> 2. <i>via des opérations d'urbanisme transitoire qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à développer de nouvelles occupations alternatives à court, moyen et long terme sur le</i> 	<p style="text-align: center;"><u>Procédure à suivre</u></p> <p>Article R2122-2.</p> <p>La demande d'autorisation est adressée à la personne publique propriétaire. Pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public de l'État, elle est adressée au préfet ou, si elle concerne le domaine public militaire, à l'autorité militaire.</p> <p>Toutefois, lorsque la personne publique propriétaire a confié la gestion de ce domaine à un établissement public ou à un autre organisme gestionnaire, la demande est adressée à cet établissement ou organisme, s'il tient expressément du texte qui lui confie ou concède la gestion du domaine le pouvoir d'y délivrer des titres d'occupation.</p> <p>Article R2122-3.</p> <p>Pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public de l'État ou de l'un de ses établissements publics, le dossier de la demande, adressé par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposé contre décharge, comporte notamment :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les nom, prénoms, qualité, domicile du demandeur ou, si la demande émane d'une personne morale, les précisions suivantes : nature, dénomination, siège social et objet de la personne morale, ainsi que les nom, prénoms, qualité, pouvoirs du signataire de la demande et, le cas échéant, du ou des représentants habilités auprès de l'administration ; 2. Une note précisant : <ol style="list-style-type: none"> a) La localisation, les caractéristiques et la superficie de la dépendance domaniale 	<p>transitoires dans les bâtiments publics pourrait être une piste à explorer.</p>
---	---	--

²¹¹Outils de l'aménagement (2020) Les autorisations d'occupation temporaire (AOT) du domaine public. Consulté sur: <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-autorisations-d-occupation-temporaire-aot-du-r808.html>

²¹²Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. Île-de-France 2030 La région se transforme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France les carnets pratiques n° 9 l'urbanisme transitoire document PDF, consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf

²¹³Chabot.C (2018). L'urbanisme transitoire. Une réponse à de nouveaux usages. Actualités Habitat. Article consulté sur: <https://www.union-habitat.org/actualites/l-urbanisme-transitoire-une-reponse-de-nouveaux-usages>

<p><i>domaine ferroviaire lorsque l'usage du site n'est pas encore décidé, ou pendant le laps de temps nécessaire à l'émergence puis la réalisation d'un projet urbain</i>²¹⁴</p> <p>Le Ground control, un projet mené par l'entreprise de communication événementielle et d'ingénierie artistique « La lune rousse », est l'un des exemples de projet ayant donné lieu à une AOT sur le domaine public de la SNCF.²¹⁵</p> <p>La durée de l'occupation était de 3 ans (2017-2019) et la redevance était inférieure à la valeur locative « classique » d'un bien industriel ou logistique du même type.</p> <p><i>La Lune Rousse souligne que cette convention d'occupation temporaire de 3 ans permet de mieux s'inscrire dans un projet de temps long et d'investir sur un site intérieur et extérieur.</i>²¹⁶</p> <p>Source(s) principales(s)</p> <p>Légifrance (n.d.), Code générale de la propriété des personnes publiques. Section 1: règles générales d'occupation. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000024884823/</p> <p>Outils de l'aménagement (2020). Les autorisations d'occupation temporaire (AOT) du domaine public. Consulté sur: http://outil2amenagement.cerema.fr/les-autorisations-d-occupation-temporaire-aot-du-r808.html</p>	<p>concernée ainsi que la durée pour laquelle l'occupation est sollicitée ;</p> <p>b) La nature de l'activité envisagée et, le cas échéant, des investissements prévus.</p> <p>Article R2122-4.</p> <p>L'autorisation est délivrée par la personne publique propriétaire.</p> <p>Pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public de l'État, l'autorisation est délivrée par le préfet, agissant en qualité de représentant des ministres chargés de la gestion du domaine public de l'État dans le département, sous réserve des dispositions particulières qui attribuent compétence à d'autres autorités administratives, notamment à l'autorité militaire.</p> <p>Pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public des collectivités territoriales, l'autorisation est délivrée dans les conditions prévues respectivement aux seconds alinéas des articles R. 2241-1, R. 3213-1 et R. 4221-1 du code général des collectivités territoriales.</p> <p>L'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public propre des établissements publics est délivrée par l'autorité de l'établissement à laquelle cette compétence est attribuée par son statut. Dans le silence de celui-ci, l'autorisation est délivrée par l'organe délibérant.</p> <p>Article R2122-5.</p> <p>Lorsqu'un établissement public de l'État tient expressément du texte qui lui confie ou concède la gestion d'un élément du domaine public le pouvoir d'y</p>	
--	--	--

²¹⁴ Société nationale des chemins de fer (SNCF) (2021), Appel à projet pour la mise à disposition d'un terrain non bâti de 7390 m² sur la commune de Rouen sur le domaine public de SNCF Réseau.

Document PDF consulté sur:

https://epublimmo.sncf/sites/publimmo.sncf.com/files/telechargements/documents/procedures_des_avis_de_publication/Avis%20d%27appel%20public%20%C3%A0%20la%20concurrence%20Correspondances%20%C3%A0%20Saint%20Sever%20pour%20publication.pdf

²¹⁵ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

²¹⁶ Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

<p>Chabot.C (2018). L'urbanisme transitoire. Une réponse à de nouveaux usages. Actualités Habitat. Article consulté sur: https://www.union-habitat.org/actualites/l-urbanisme-transitoire-une-reponse-de-nouveaux-usages</p> <p>Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf</p>	<p>délivrer des titres d'occupation, la décision d'autorisation est prise par l'autorité compétente de l'établissement déterminée ainsi qu'il est prévu au quatrième alinéa de l'article R. 2122-4. Les mêmes dispositions s'appliquent aux organismes gestionnaires du domaine ne détenant pas le statut d'établissement public.</p> <p style="text-align: center;"><u>Droit du titulaire de l'autorisation, durée et activités permises</u></p> <p>Code général de la propriété des personnes publiques - Extraits²¹⁹</p> <p>Article L2122-1.</p> <p>Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous.</p> <p>Le titre mentionné à l'alinéa précédent peut être accordé pour occuper ou utiliser une dépendance du domaine privé d'une personne publique par anticipation à l'incorporation de cette dépendance dans le domaine public, lorsque l'occupation ou l'utilisation projetée le justifie.</p> <p>Dans ce cas, le titre fixe le délai dans lequel l'incorporation doit se produire, lequel ne peut être supérieur à six mois, et précise le sort de l'autorisation ainsi accordée si l'incorporation ne s'est pas produite au terme de ce délai.</p> <p>Article L2122-2.</p> <p>L'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire.</p>	
--	--	--

²¹⁹ Légifrance (n.d.), Code général de la propriété des personnes publiques. Consulté sur : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070299/LEGISCTA000006180817/#LEGISCTA000006180817

	<p>Lorsque le titre mentionné à l'article L. 2122-1 permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, sa durée est fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant, par la loi.</p> <p>Article L2122-3.</p> <p>L'autorisation mentionnée à l'article L. 2122-1 présente un caractère précaire et révocable.</p> <p>Article L2122-6.</p> <p>Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public de l'État a, sauf prescription contraire de son titre, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre.</p> <p>Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans le présent paragraphe, les prérogatives et obligations du propriétaire.</p> <p>Le titre fixe la durée de l'autorisation, en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder soixante-dix ans.</p> <p>Une autorisation d'occupation temporaire ne peut avoir pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur soumis à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ou d'une autorité concédante soumise à l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.</p>	
--	---	--

	<p>Dans le cas où un titre d'occupation serait nécessaire à l'exécution d'un contrat de la commande publique, ce contrat prévoit, dans le respect des dispositions du présent code, les conditions de l'occupation du domaine.</p> <p style="text-align: center;"><u>Durée et activités permises</u></p> <p>Code général des collectivités territoriales - Extrait²²⁰</p> <p>Article L1311-5.</p> <p>I. – Les collectivités territoriales peuvent délivrer sur leur domaine public des autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de leur compétence.</p> <p>Le titulaire de ce titre possède un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice de cette activité.</p> <p>Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans la présente section, les prérogatives et obligations du propriétaire.</p> <p>Le titre fixe la durée de l'autorisation, en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder soixante-dix ans.</p> <p>Ces dispositions sont applicables aux groupements et aux établissements publics des collectivités territoriales, tant pour leur propre domaine public que pour celui mis à leur disposition.</p> <p>II. – Dans les ports et les aéroports, sont considérées comme satisfaisant à la condition d'intérêt public local mentionnée au premier alinéa du I les activités ayant trait à l'exploitation du port ou de l'aéroport ou qui sont de</p>	
--	---	--

²²⁰ Légifrance (n.d.), Code général des collectivités territoriales. Section 2. Consulté sur : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070633/LEGISCTA000006180930/#LEGISCTA000006180930

	<p>nature à contribuer à leur animation ou à leur développement.</p> <p>III. – Les collectivités territoriales ne peuvent utiliser ces autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels pour l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour leur compte ou pour leurs besoins.</p> <p>Dans le cas où une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels serait nécessaire à l'exécution d'un contrat de la commande publique, ce contrat prévoit, dans le respect des dispositions du I et du code général de la propriété des personnes publiques, les conditions de l'occupation du domaine.</p> <p>IV. – Les constructions mentionnées au présent article peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.</p>	
--	---	--

2.4.3.7. Permis d'occupation et baux : le prêt à usage, une occupation sans contribution financière (France)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu : France</p> <p>Nom de l'outil : Le prêt à usage</p> <p>Enjeu(x) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valorisation des locaux vacants • Rigidité et des baux commerciaux notamment en ce qui concerne la durée et le prix des loyers. <p>Description et mise en œuvre :</p> <p>« Le prêt à usage – ou commodat – est un « contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi » (art. 1875 et s. code civil).</p> <p><u>Le prêt est essentiellement gratuit, c'est-à-dire qu'aucun loyer n'est exigé, mais le prêteur peut demander, par exemple, que l'entretien courant soit aux frais de l'emprunteur ou qu'il s'acquitte des charges de copropriété.</u></p> <p><u>Le contrat prévoit l'usage pour lequel le bien est prêté, et éventuellement la durée du prêt. À l'issue du contrat, l'emprunteur devra remettre le bien au prêteur dans l'état</u></p>	<p>Le prêt à usage, ou commodat, est un contrat par lequel l'une des parties livre gratuitement une chose à l'autre pour s'en servir.</p> <p>« Le principe du commodat est la gratuité (article 1876 Code civil), et l'objet du prêt, bien que régulièrement un immeuble ou d'un terrain, peut être de toute nature à partir du moment où il s'agit d'une chose dans le commerce, qui ne se consomme pas par l'usage, [...] »²²⁴</p> <p>Durée : Liberté contractuelle et possibilité de mettre un terme à tout moment.</p> <p>« La durée du prêt peut être prévue dans le temps auquel cas les parties peuvent convenir d'une période sur laquelle le bien est prêté, fixer une date de restitution, définir que le prêt prend fin lorsque l'usage cesse ou bien définir le terme au décès du prêteur.</p> <p>Si le contrat ne prévoit pas d'échéance, le prêteur peut récupérer le bien sous respect d'un préavis de six mois et inversement pour le preneur qui souhaite restituer le bien. »²²⁵</p> <p>Prix : Gratuité du prêt, mais certains frais peuvent être demandés</p> <p>« Concernant le contrat en lui-même, il est obligatoire de mentionner que le prêt est effectué à titre gratuit, en plus de préciser la localisation ou le détail précis du bien objet</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au Québec, le prêt à usage est régi par le Code civil du Québec (article 2312). <p>Exemple existant au Québec :</p> <p>À l'automne 2016, le Plateau-Mont-Royal a lancé un appel aux organismes à but non lucratif offrant des activités de sports, de loisirs, de culture ou de développement social à des résidents de l'arrondissement afin de leur prêter des locaux gratuitement situés au Centre du Plateau, et ce, pour une période de deux ans. Depuis mars 2017, neuf organismes à but non lucratif ont bénéficié de cette offre, suite à l'adoption d'une résolution du conseil d'arrondissement.²²⁹</p> <p>« En prêtant ses locaux, l'arrondissement répond à la pénurie d'espaces communautaires et offre à ses OBNL un environnement propice à une prestation de service de qualité auprès de leurs clientèles, tout en favorisant le développement de nouveaux partenariats, le partage des ressources et la mise en commun des idées »²³⁰</p>

²²⁴ Lexroup Notaires (2021), Le contrat de prêt à usage. Consulté sur: <https://www.lemag-juridique.com/articles/le-contrat-de-pret-a-usage-1406.htm>

²²⁵ Lexroup Notaires (2021), Le contrat de prêt à usage. Consulté sur: <https://www.lemag-juridique.com/articles/le-contrat-de-pret-a-usage-1406.htm>

²²⁹ Ville de Montréal. Le Plateau-Mont-Royal. Locaux gratuits pour OBNL. Consulté sur : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7297,142535320&_dad=portal&_schema=PORTAL

²³⁰ Ville de Montréal. Le Plateau-Mont-Royal. Locaux gratuits pour OBNL. Consulté sur : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7297,142535320&_dad=portal&_schema=PORTAL

<p>dans lequel il lui a été prêté. <i>L'emprunteur est donc responsable des éventuels dommages causés au bien ou à des tiers</i> (ex : dégât des eaux, incendie). Mais si le bien se détériore par le seul effet de l'usage pour lequel il a été emprunté, et sans aucune faute de la part de l'emprunteur, il n'est pas tenu de la détérioration. »²²²</p> <p>Exemple</p> <p>L'organisme Le 6B à Saint-Denis avec le Brémond (propriétaire du site lors de la signature de la convention).</p> <p>« En 2012, le groupe Brémond, responsable de l'aménagement du quartier Néaucité, intègre le 6b dans ses plans, achète le bâtiment et met l'ensemble de l'immeuble (7000 m²) à la disposition de l'association dans le cadre d'une convention de prêt à usage pour une durée indéterminée – 150 résidentes »²²³</p> <p>Source(s) principales(s) :</p> <p>Légifrance (n.d.), Code civil, Section1: de la nature du prêt à l'usage, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616173/</p> <p>Lexroup Notaires (2021), Le contrat de prêt à usage. Consulté sur: https://www.lemag-</p>	<p>du prêt, et au besoin des éléments qui le compose, notamment lorsqu'il s'agit d'un immeuble loué meublé, afin de déterminer leur propriété et faciliter la restitution en bon état. [...] Les parties peuvent [toutefois] inclure des clauses spécifiques, notamment concernant la répartition des frais d'entretien ou de réparation du bien. »²²⁶</p> <p>Modalité légale :</p> <p>« Bien que le contrat de prêt à usage puisse être établi verbalement par le seul respect du principe de gratuité et le recueil du consentement des parties, l'écrit confère une protection juridique à chacune des parties. [...] Le contrat de prêt à usage peut être enregistré auprès du service des impôts sinon authentifié par acte notarié, permettant ainsi de lui donner une date certaine et une force probatoire. »²²⁷</p> <p>Code civil :²²⁸</p> <p>Article 1875.</p> <p>Le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.</p> <p>Article 1876.</p> <p>Ce prêt est essentiellement gratuit.</p>	<p>Code civil du Québec²³¹</p> <p>Article 2313.</p> <p>Le prêt à usage est le contrat à titre gratuit par lequel une personne, le prêteur, remet un bien à une autre personne, l'emprunteur, pour qu'il en use, à la charge de le lui rendre après un certain temps.</p> <p>Article 2317.</p> <p>L'emprunteur est tenu, quant à la garde et à la conservation du bien prêté, d'agir avec prudence et diligence.</p> <p>Article 2318.</p> <p>L'emprunteur ne peut se servir du bien prêté que pour l'usage auquel ce bien est destiné; il ne peut, non plus, permettre qu'un tiers l'utilise, à moins que le prêteur ne l'autorise.</p> <p>Article 2319.</p> <p>Le prêteur peut réclamer le bien avant l'échéance du terme, ou, si le terme est indéterminé, avant que l'emprunteur ait cessé d'en avoir besoin, lorsqu'il en a lui-même un besoin urgent et imprévu, lorsque l'emprunteur décède ou lorsqu'il manque à ses obligations.</p> <p>Article 2320.</p> <p>L'emprunteur a le droit d'être remboursé des dépenses nécessaires et urgentes faites pour la conservation du bien.</p> <p>Il supporte seul les dépenses qu'il a dû faire pour utiliser le bien.</p>
--	--	--

²²² Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. Île-de-France 2030 La région se transforme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France les carnets pratiques n° 9 l'urbanisme transitoire document PDF, consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf

²²³ Le 6b (n.d.), Consulté sur: <https://www.le6b.fr/un-projet/>

²²⁶ Lexroup Notaires (2021), Le contrat de prêt à usage. Consulté sur: <https://www.lemag-juridique.com/articles/le-contrat-de-pret-a-usage-1406.htm>

²²⁷ Lexroup Notaires (2021), Le contrat de prêt à usage. Consulté sur: <https://www.lemag-juridique.com/articles/le-contrat-de-pret-a-usage-1406.htm>

²²⁸ Légifrance (n.d.), Code civil, Section1: de la nature du prêt à l'usage, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616173/

²³¹ LegisQuébec. CCQ-1991 - Code civil du Québec. Consulté sur: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showversion/cs/CCQ-1991?code=se:2313&pointInTime=20180119>

<p>juridique.com/articles/le-contrat-de-pre-a-usage-1406.htm</p>	<p>Article 1877. Le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée.</p> <p>Article 1878. Tout ce qui est dans le commerce, et qui ne se consomme pas par l'usage, peut être l'objet de cette convention.</p> <p>Article 1879. Les engagements qui se forment par le prêt à usage passent aux héritiers de celui qui prête, et aux héritiers de celui qui emprunte.</p> <p>Mais si l'on n'a prêté qu'en considération de l'emprunteur, et à lui personnellement, alors ses héritiers ne peuvent continuer de jouir de la chose prêtée.</p>	<p>Article 2321. <i>Le prêteur qui connaissait les vices cachés du bien prêté et n'en a pas averti l'emprunteur, est tenu de réparer le préjudice qui en résulte pour ce dernier.</i></p> <p>Article 2322. <i>L'emprunteur n'est pas tenu de la perte du bien qui résulte de l'usage pour lequel il est prêté.</i></p> <p><i>Cependant, s'il emploie le bien à un usage autre que celui auquel il est destiné ou pour un temps plus long qu'il ne le devait, il est tenu de la perte, même si celle-ci résulte d'une force majeure, sauf dans le cas où la perte se serait, de toute façon, produite en raison de cette force majeure.</i></p> <p>Article 2323. <i>Si le bien prêté périclite par force majeure, alors que l'emprunteur pouvait le protéger en employant le sien propre, ou si, ne pouvant en sauver qu'un, il a préféré le sien, il est tenu de la perte.</i></p> <p>Article 2324. <i>L'emprunteur ne peut retenir le bien pour ce que le prêteur lui doit, à moins que la dette ne consiste en une dépense nécessaire et urgente faite pour la conservation du bien.</i></p> <p>Article 2325. <i>L'action en réparation du dommage causé par la faute d'un tiers au bien prêté appartient au plus diligent du prêteur ou de l'emprunteur.</i></p> <p>Article 2326. <i>Si plusieurs personnes ont emprunté ensemble le même bien, elles en sont solidairement responsables envers le prêteur.</i></p>
---	---	--

2.4.3.8. Permis d'occupation et baux : : le prêt à usage, une occupation sans contribution financière (Belgique)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Belgique</p> <p>Nom de l'outil</p> <p>Le prêt à usage</p> <p>Enjeu(x) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valorisation des locaux vacants • Rigidité et des baux commerciaux notamment en ce qui concerne la durée et le prix des loyers. <p>Description et mise en œuvre :</p> <p>« Constitue un prêt à usage la mise à la disposition à titre gratuit, par une personne à une autre, d'un bien en vue de permettre à cette dernière d'en user, mais à charge de le restituer [au propriétaire] [...] ». ²³²</p> <p>« [...] La date de fin du prêt est fixée dans le contrat de commodat et, en règle, il n'est pas prévu qu'on puisse abréger le délai à discrétion, sur simple demande. [...] Néanmoins, si, pendant ce délai, ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé, il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut,</p>	<p>Le commodat est régi par le Code civil. Il est essentiellement gratuit et n'est pas marqué par la précarité « il se conclut pour un temps déterminé, qui peut être long, dont la terminaison n'est pas dépendante de l'arrivée d'un événement extérieur et n'est pas susceptible, a priori, de prendre fin avant l'échéance prévue ». ²³⁵</p> <p>Code civil²³⁶</p> <p>Article.1875.</p> <p>Le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.</p> <p>Article 1876.</p> <p>Ce prêt est essentiellement gratuit.</p> <p>Article 1877.</p> <p>Le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée.</p> <p>Article 1878.</p> <p>Tout ce qui est dans le commerce, et qui ne se consomme pas par l'usage, peut être l'objet de cette convention.</p>	<p>Voir l'exemple précédent qui traite du même outil, mais en France.</p>

²³²Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, page 112. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²³⁵Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, page 112. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²³⁶ Portail du droit belge (n.d.), Le code civil. Consulté sur: <http://www.droitbelge.be/codes.asp#civ>

<p><i>suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à la rendre [...] ».</i>²³³</p> <p>On note toutefois l'absence d'une définition légale d'un « besoin passant ». Ce flou et cette subjectivité n'encourageraient pas le recours au commodat.²³⁴</p> <p>Source(s) principales(s)</p> <p>Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf</p> <p>Portail du droit belge (n.d.) Le code civil. Consulté sur: http://www.droitbelge.be/codes.asp#civ</p>	<p>Article 1879.</p> <p>Les engagements qui se forment par le commodat, passent aux héritiers de celui qui prête, et aux héritiers de celui qui emprunte.</p> <p>Mais si l'on n'a prêté qu'en considération de l'emprunteur, et à lui personnellement, alors ses héritiers ne peuvent continuer de jouir de la chose prêtée.</p> <p>Article 1888.</p> <p>Le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée.</p> <p>Article 1889.</p> <p>Néanmoins, si, pendant ce délai, ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé, il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à la lui rendre.</p> <p>Article 1890.</p> <p>Si, pendant la durée du prêt, l'emprunteur a été obligé, pour la conservation de la chose, à quelque dépense extraordinaire, nécessaire, et tellement urgente qu'il n'ait pas pu en prévenir le prêteur, celui-ci sera tenu de la lui rembourser.</p>	
---	---	--

²³³Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, page 113. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²³⁴Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, pages 113-114. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

2.4.3.9. Permis d'occupation et baux : le bail commercial de courte durée (Belgique)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Belgique</p> <p>Nom de l'outil</p> <p>Le bail commercial de courte durée pour les « pop-up stores »</p> <p>Enjeu(x) :</p> <p>Vacance des locaux commerciaux après la crise économique de 2008.</p> <p>Description et mise en œuvre²³⁷ :</p> <p>« [...] le concept de pop-up store permet à des entrepreneurs d'apprécier la viabilité de leur business avant de procéder à un investissement sur le long terme [...] »</p> <p>Le décret pop-up store voté en 2016 en Flandre adapte les règles du bail (commercial) à la situation particulière du magasin éphémère.</p> <p>Quelques caractéristiques²³⁸:</p>	<p>Au lieu de travailler sur une convention d'occupation précaire, les autorités flamandes ont jugé plus pertinent de travailler à l'intérieur d'un cadre de location promulgué par le décret « relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat » daté du 17 juin 2016.²³⁹</p> <p>Décret relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat - Extraits²⁴⁰</p> <p>Article 3 (durée).</p> <p>La durée de la location ne peut pas atteindre ou dépasser la durée d'une année entière.</p> <p>Article 5.</p> <p>Le locataire peut néanmoins à tout temps mettre un terme à la location en cours, pourvu qu'il résilie le bail un mois au préalable par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.</p> <p>Article 4.</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cet outil s'inscrit dans la lignée de certains exemples présentés précédemment pour apporter plus de flexibilité aux baux commerciaux. • Or, le Code civil du Québec ne fixe aucune durée minimale pour un bail commercial (voir précédemment pour plus de détails sur les baux commerciaux au Québec). • La simplicité de la solution proposée, soit un bail de courte durée, peut toutefois être une source d'inspiration si on la compare à d'autres formules comme la convention d'occupation précaire. • Cet outil est toutefois moins flexible (durée qui ne dépasse pas 1 an) et peut-être moins adapté pour les bâtiments publics.

²³⁷Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, page 115. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²³⁸Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²³⁹Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, pages 115-116. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²⁴⁰Autorité flamande (2016), Décret relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat du 17 juin 2016. Consulté sur: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lq.pl?language=fr&la=F&cn=2016061722&table_name=loi

<p>La durée du bail est plafonnée à un an, alors que la durée du bail commercial ordinaire est de neuf ans.</p> <p>Le preneur peut mettre fin au contrat de manière anticipée moyennant un préavis réduit (un mois).</p> <p>Le bailleur peut s'opposer à la réalisation de travaux dans le bien loué.</p> <p>Source principale :</p> <p>Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf</p>	<p>Les baux conclus en application du présent décret, cessent de plein droit à leur date de fin, sans qu'une résiliation ne soit nécessaire et sans que le locataire n'ait droit à une reconduction du bail. Le bail peut toutefois être reconduit, quoiqu'uniquement par écrit et à condition que les parties y donnent leur assentiment, à titre unique ou multiple et sous les mêmes conditions sans que la durée totale de la location dépasse un an.</p> <p>Dès que la durée totale de la location dépasse un an, suite aux reconductions successives, le bail entre dans le champ d'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section II bis du Code civil et est censé être conclu pour une durée de neuf ans, à compter de la date à laquelle le bail original de courte durée est entré en vigueur.</p> <p>Article 9.</p> <p>A moins qu'il n'en soit convenu autrement par écrit, le locataire a le droit d'effectuer toute transformation au bien loué qui soit utile pour son entreprise et dont les frais ne dépassent pas le loyer sur une année, à condition que ni la sécurité, ni la salubrité ni la valeur esthétique du bâtiment ne soient compromises et que le bailleur en soit informé par écrit avant le début des travaux.</p>	
---	---	--

2.4.3.10. Permis d'occupation et baux : réduire la rigidité règlementaire par la convention d'occupation précaire (Belgique)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Belgique</p> <p>Nom de l'outil</p> <p>Convention d'occupation précaire</p> <p>Enjeu(x) :</p> <p>Rigidité de la réglementation encadrant les baux quelle que soit leur nature (résidentielle, commerciale, etc.).²⁴¹</p> <p>Description et mise en œuvre ²⁴² :</p> <p><u>Objectifs</u></p> <p>« [...] il fallait éviter autant que possible, en clair, que des propriétaires — confrontés à la rigidité de certaines dispositions législatives — en viennent à devoir laisser leur bien inutilisé [...] ».</p> <p>« La convention d'occupation précaire est traditionnellement définie aujourd'hui comme « une faculté accordée à une personne pour l'utilisation d'un immeuble déterminé contre le paiement d'un prix, et ce jusqu'à révocation ».</p>	<p>La convention d'occupation précaire offre au propriétaire la possibilité de tirer un revenu sans se lier pour le long terme durant la période séparant la prise d'une décision et son exécution.</p> <p>« En Belgique, la notion « d'occupation précaire » est apparue dans les années 70 suite à une série d'arrêts rendus par la Cour de cassation. Les contrats de bail commercial ou à ferme n'étant pas adaptés à certaines circonstances factuelles objectives et spécifiques, cette figure juridique souple a constitué une parfaite alternative » [...] « Étant donné qu'aucune réglementation relative à l'occupation précaire n'a été élaborée dans le Code civil ni dans des lois particulières, la matière a dû être développée par la doctrine et la jurisprudence »²⁴⁷</p> <p>« La convention d'occupation précaire est dite innommée (ou sui generis) parce qu'elle n'est régie par aucune loi spécifique existante [...]. Les cocontractants peuvent modeler la convention d'occupation précaire à leur guise et y glisser toutes les clauses qu'ils désirent, pourvu que celles-ci ne se révèlent pas en contradiction avec l'ordre public » [...] « Toutefois, elle reste cependant soumise au corps général des droits et obligations de nature contractuelle (Cf. l'art. 1107, al. 1er, du Code civil).²⁴⁸ »</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette convention est relativement semblable à celle développée en France bien qu'elle ne soit pas définie par une loi. • Deux conditions la distinguent du bail : : <ul style="list-style-type: none"> ○ sa durée est liée à un événement attendu (exemple, la démolition ou la transformation d'un immeuble); ○ le faible prix demandé pour l'occupation des lieux. • La possibilité pour le propriétaire de recouvrer la jouissance du bien à, dans cet exemple, été limitée (elle ira jusqu'au bout de l'échéance fixée ou jusqu'à l'accomplissement de l'événement, sauf dissolution bilatérale ou décision contraire de l'occupant). • Notons également que cette occupation temporaire permet au propriétaire d'éviter taxe et amende sur la vacance immobilière. • Comme pour l'exemple français, cette façon de procéder pourrait permettre à la Ville d'autoriser

²⁴¹Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, page 81. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²⁴²Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, page 83. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²⁴⁷Dauphin.S (2016). Le contrat d'occupation précaire. Document consulté sur: <https://fr.readkong.com/page/le-contrat-d-occupation-precaire-une-figure-juridique-qui-6841767>

²⁴⁸Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

<p>« [...] la convention d'occupation précaire offre au propriétaire la possibilité de tirer un revenu — même faible — de son bien dans ce court laps de temps, sans se lier pour le long terme ; il s'agit, en d'autres termes, de valoriser un bien durant la période séparant la prise d'une décision et l'exécution de celle-ci. [...] freinera la dégradation du bien et préviendra du vandalisme, <u>tout en permettant au propriétaire d'éviter taxe et amende sur la vacance immobilière.</u> [...] Les occupations précaires constituent souvent une plus-value pour la société dans son ensemble ».</p> <p><u>Durée</u> ²⁴³</p> <p>Cette convention d'occupation est caractérisée par sa précarité, c'est-à-dire que la révocation de l'occupation pouvait [par le passé] intervenir sur simple décision du propriétaire, unilatéralement, à tout moment, sans motif particulier, sans indemnité, avec un délai de préavis réduit</p> <p>« Toutefois, d'après l'arrêt de la Cour de cassation du 29 février 2016, une convention d'occupation précaire ne saurait être résiliée avant terme (par le propriétaire) ; elle ira jusqu'au bout de l'échéance fixée ou jusqu'à l'accomplissement de l'événement, sauf dissolution bilatérale ou décision contraire de l'occupant (et de lui seul) ». ²⁴⁴</p> <p>Aussi « Lorsque la convention est conclue expressément dans l'attente d'un événement précis (l'obtention d'un permis d'urbanisme par exemple ou encore l'engagement de travaux), et que celui-ci n'est pas encore advenu, le propriétaire désireux de dissoudre</p>	<p>Code civil²⁴⁹</p> <p>Article 1107.</p> <p>Les contrats, soit qu'ils aient une dénomination propre, soit qu'ils n'en aient pas, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent titre.</p> <p>Les règles particulières à certains contrats sont établies sous les titres relatifs à chacun d'eux; et les règles particulières aux transactions commerciales sont établies par les lois relatives au commerce.</p> <p>Article 1134.</p> <p>Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.</p> <p>La convention d'occupation précaire est toutefois marquée par certains éléments caractéristiques²⁵⁰ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le prix : il faut un prix, même faible, sinon on tombe dans le régime du prêt à usage à titre gratuit; • La possibilité pour le propriétaire de recouvrer la jouissance du bien à tout instant même lorsque la durée de la convention est 	<p>des projets d'urbanisme transitoire dans les édifices municipaux. Cela pourrait, entre autres, permettre de revaloriser le patrimoine bâti inexploité ou vacant, tout en percevant certains revenus.</p> <p>Questions pertinentes à se poser</p> <p>[mêmes questions que l'exemple français]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Serait-il possible, par des changements législatifs, de lier convention d'occupation et usages ? • Serait-il possible d'émettre comme condition à un usage conditionnel l'obligation de signer une convention d'occupation précisant les droits et les devoirs des différentes parties ? <p>[nouvelle question]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quels seraient les critères à prévoir pour exclure cette occupation temporaire d'une future taxe liée à la vacance des bâtiments ?
--	---	--

²⁴³Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²⁴⁴Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, page 89. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²⁴⁹Banque de carrefour de législation (n.d.), Code civil. - Livre III : Manières dont on acquiert la propriété. Consulté sur: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lq_2.pl?language=fr&nm=1804032153&la=F

²⁵⁰Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, page 98. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

<p><i>prématurément (et discrétionnairement) la convention risque de se voir reproché par un juge un manquement au principe d'exécution de bonne foi des contrats ».</i>²⁴⁵</p> <p><u>Qui peut l'utiliser ?</u></p> <p><i>Le propriétaire est la personne habilitée à concéder une convention d'occupation précaire. Dans le cas d'une copropriété, la décision relève des « actes d'administration » et des « actes de disposition » (qui requièrent l'assentiment de l'ensemble des copropriétaires ou des « actes purement conservatoires » et des « actes d'administration provisoire » (susceptibles, eux, d'être posés seul. (Article 577-2 du code civil), mais la jurisprudence privilégie plutôt la première option.</i>²⁴⁶</p> <p>Source(s) principale(s) :</p> <p>Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf</p> <p>Banque de carrefour de législation Code civil. - Livre II : Des biens et modifications de la propriété. Consulté sur: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?!anguage=fr&nm=1804032151&la=F</p> <p>Portail du droit belge (n.d.) Le Code civil. Consulté sur: http://www.droitbelge.be/codes.asp#civ</p>	<p>déterminée (sous réserve de l'infléchissement opéré par la Cour de cassation);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un délai de préavis réduit pour mettre fin à l'occupation, mais pas nul pour autant. <p>Pour éviter de requalifier une convention précaire en bail, il est important de²⁵¹ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Éviter d'arrêter le prix à un montant qui se rapproche du marché; • Ne pas prévoir une durée trop extensive, une liste limitative de motifs de résiliation, et/ou un préavis trop long ; • Préciser que la convention d'occupation précaire prendra automatiquement fin lorsque l'événement attendu se réalisera; • Faire apparaître clairement dans la convention la circonstance particulière qui a justifié le recours à une convention d'occupation précaire; • Éviter d'employer des termes par trop associés à la figure du bail (location, bail, bailleur, loyer...). 	
---	--	--

²⁴⁵Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, page 90. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²⁴⁶Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, page 84. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

²⁵¹Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique, page 119. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

2.4.3.11. Permis d'occupation et baux : aménager les friches urbaines par une occupation temporaire (Barcelone)

Description générale	Outil utilisé et cadre réglementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu</p> <p>Barcelone (Espagne)</p> <p>Nom de l'outil (programme):</p> <p>Le programme Pla Buits</p> <p>Enjeu(x) :</p> <p>Renouvellement des modalités de production d'espaces publics à Barcelone en temps d'austérité budgétaire.</p> <p>Description et mise en œuvre :</p> <p>« Le [programme] pla Buits, conçu par la Direction de l'Urbanisme (Habitat Urbà) de Barcelone, met au concours la gestion temporaire, d'un à trois ans de durée, de friches urbaines. Elle cède gratuitement ces espaces pour que des collectifs et des associations citoyennes sans but lucratif, et constituées en tant qu'entités juridiques, les redynamisent à travers des activités d'intérêt public ou d'utilité sociale. Les activités proposées doivent être temporaires, se développer dans des structures provisoires et présenter un caractère éducatif, sportif, ludique, culturel ou artistique. »²⁵²</p> <p>La direction de l'urbanisme (Habitat Urbà) de Barcelone a mis en place un concours pour sélectionner les organismes et associations. En collaboration avec les représentants des districts, la mairie choisit les parcelles à céder. Les projets sont ensuite sélectionnés par une</p>	<p>Programme permettant l'occupation temporaire de terrains en friche appartenant à la ville par des OBNL à caractère éducatif, sportif, ludique, culturel ou artistique</p> <p>« Le régime juridique des usages et des travaux provisoires est contemplé et régulé par les articles 53 et 54 du Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya (TRUC) et les articles 61 et 62 du Reglament de la Llei d'Urbanisme (RTRLUC). Ces réglementations, révisées en 2006, ont à nouveau subi des changements en 2012 (Loi 3/2012 du 22 février). D'après l'article 53 (TRUC), les usages provisoires peuvent être autorisés sur des terrains, si le type d'occupation du sol n'est pas interdit par la législation ou la planification territoriale, urbanistique ou sectorielle et seulement si, aucune procédure d'occupation directe, d'expropriation ou de parcellisation n'y est envisagée. »²⁵⁶</p> <p>« D'après l'article 53 (TRUC), les usages provisoires peuvent être autorisés sur des terrains, si le type d'occupation du sol n'est pas interdit par la législation ou la planification territoriale, urbanistique ou sectorielle et seulement si, aucune procédure d'occupation directe, d'expropriation ou de parcellisation n'y est envisagée. <u>Dans les terrains de propriété privée, les usages temporaires permis sont le stockage, la prestation de services particuliers aux citoyens, les activités productives et commerciales du secteur primaire et les activités de loisir, sportives et culturelles. Les usages résidentiel et industriel ne sont pas permis. La législation spécifie que</u></p>	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les « usages provisoires » sont permis à la fois sur les terrains de propriété privée et de propriété publique, et ce, à certaines conditions dont le respect des normes relatives aux usages permis. • L'intérêt de cet exemple résulte dans la mise en place d'un programme pour l'occupation temporaire des terrains de propriété publique afin de les redynamiser à travers de nouveaux usages à caractère éducatif, sportif, ludique, culturel ou artistique. • Ce programme semble d'ores et déjà être une source d'inspiration pour la Ville de Montréal. • Notons que les travaux effectués à des fins temporaires doivent assurer le minimum nécessaire pour développer l'utilisation sans omettre aucune norme de sécurité et d'hygiène établie par la législation sectorielle.

²⁵²Paula Orduña Giró (2013), Production participative d'espaces publics temporaires : le programme pla BUITS à Barcelone, page 3. Géographie. ffdumas-01397872f. Document PDF consulté sur : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01397872/document>

²⁵⁶Paula Orduña Giró (2013), Production participative d'espaces publics temporaires : le programme pla BUITS à Barcelone. Géographie. ffdumas-01397872f. Document PDF consulté sur : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01397872/document>

<p>commission d'évaluation composée d'un tiers des membres externes à la municipalité.</p> <p>« Les organisations dont les projets sont sélectionnés obtiennent une licence d'occupation temporaire, qui leur permet un usage privatif et un aménagement sur fonds propres et réversible de ces espaces. Il s'agit d'un mode précaire d'aménagement des lieux publics urbains : la cession temporaire est susceptible de révocation de la part de la mairie pour des raisons d'intérêt public. » ²⁵³</p> <p>« La situation de « possession précaire » se dégage de l'acceptation de part des propriétaires provisoires de cesser toute occupation et de démonter les installations lorsque la mairie l'estimera, sans droit à indemnisation (article 54, Chap V TRUC). L'usager précaire (precarista [RPEL 1988]) recevra une mise en demeure, un mois à l'avance, si l'espace est réclamé par la collectivité locale et la cession s'annulera automatiquement lorsque le bien sera affecté à un autre usage (art. 76 RPEL 1988). » ²⁵⁴</p> <p>« En suivant ce principe, avec le pla Buits, l'administration recherche un « intendant » (custodi), dans ce cas-ci, une organisation qui se responsabilise de l'espace pendant un certain temps. En définitive, ce programme offre la possibilité à une organisation de devenir la responsable légale et d'aménager l'espace en lui donnant un nouvel usage. » ²⁵⁵</p> <p>Source(s) principale (s):</p> <p>Orduña-Giró.P (2013), Production participative d'espaces publics temporaires : le programme pla BUITS</p>	<p>les travaux, en vue d'accueillir les usages provisoires, doivent être réduits au minimum et avoir une structure démontable. De plus, ils ne peuvent pas ignorer les garanties de sécurité établies par la législation sectorielle et celles-ci devront être accréditées dans le rapport justificatif obligatoire. <u>En ce qui concerne les interventions provisoires sur des terrains du domaine public</u>, l'occupation temporaire était autorisée jusqu'au mois de mars 2012 pour l'installation sporadique de marchés ambulants ou le développement d'activités de loisir, récréatives, sportives, culturelles, ou similaires. La réglementation ajoute que « l'autorisation de ses usages n'entraîne pas l'inapplication de l'obligation de destiner ces terrains aux finalités déterminées par la planification » (article 53, Chap V TRUC). En mars 2012, la législation élargit les usages provisoires permis en incorporant les occupations temporaires pour l'exécution de travaux, la prestation de services publics et le stationnement public. La loi 3/2012 introduit aussi des nouveautés en ce qui concerne la procédure administrative. Ainsi, <u>les demandes d'usages temporaire sur des sols du domaine public doivent obligatoirement contenir</u> : 1) un mémoire justificatif de caractère provisoire des usages et des travaux ; 2) l'agrément des propriétaires, gestionnaires ou exploitants des usages et des travaux de cesser les usages quand la mairie l'ordonnera ; 3) l'engagement des propriétaires, gestionnaires ou exploitants des usages et des travaux à restituer l'espace dans le même état qu'il a été cédé. » ²⁵⁷</p> <p>NB : La traduction des textes qui suivent a été faite par Google translate. Les documents initiaux sont en langue catalane. Les textes traduits sont repris dans leur</p>	
---	--	--

²⁵³ Paula Orduña-Giró & Sébastien Jacquot (7 novembre 2014), « La production participative d'espaces publics temporaires en temps de crise. Le projet "Pla Buits" à Barcelone », Métropolitiques, page 2. Document PDF Consulté sur: <https://metropolitiques.eu/IMG/pdf/met-ordunagiro-jacquot.pdf>

²⁵⁴ Paula Orduña Giró (2013), Production participative d'espaces publics temporaires : le programme pla BUITS à Barcelone, page 56. Géographie. ffdumas-01397872f. Document PDF consulté sur : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01397872/document>

²⁵⁵ Paula Orduña Giró (2013), Production participative d'espaces publics temporaires : le programme pla BUITS à Barcelone, page 71. Géographie. ffdumas-01397872f. Document PDF consulté sur : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01397872/document>

²⁵⁷ Paula Orduña Giró (2013), Production participative d'espaces publics temporaires : le programme pla BUITS à Barcelone, page 50. Géographie. ffdumas-01397872f. Document PDF consulté sur : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01397872/document>

<p>à Barcelone. Géographie. ffdumas-01397872f. Document PDF consulté sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01397872/document</p> <p>Orduña-Giró.P & Jacquot.S (7 novembre 2014), « La production participative d'espaces publics temporaires en temps de crise. Le projet "Pla Buits" à Barcelone », Métropolitiques. Document PDF Consulté sur: https://metropolitiques.eu/IMG/pdf/met-ordunagiro-jacquot.pdf</p> <p>Gouvernement de Catalogne (2012). Texte révisé de la Loi de l'urbanisme de la Catalogne (Text refós de la llei d'urbanisme) consulté sur: https://territori.gencat.cat/web/.content/home/01_departament/normativa_i_documentacio/documentacio/territori_mobilitat/urbanisme/publicacions/text_refos_i_reglament_de_la_llei_durbanisme/ql-94urbanisme2.pdf</p> <p>Portail juridique de la Catalogne (2019). Décret 350/206 portant approbation du règlement d'urbanisme. Document PDF consulté sur: http://www.gencat.cat/eapc/revistes/RCDP/dossier/RCDP_60/Normativa/decret_305_2006.pdf</p>	<p>intégralité à l'exception de quelques ajustements pour une bonne compréhension des articles.</p> <p>Loi sur l'urbanisme de la Catalogne ²⁵⁸</p> <p>Article 53. Usages et travaux à caractère provisoire</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sur les terrains compris dans les secteurs d'urbanisme dérivé ou dans les domaines d'action urbaine et, en dehors de ces zones, sur les terrains destinés aux systèmes urbains, les usages et travaux à caractère temporaire qui ne sont pas interdits peuvent être autorisés par la législation et l'urbanisme sectoriel jusqu'à ce que la procédure de partage, d'occupation directe ou d'expropriation correspondante ait été engagée pour l'exécution de l'action urbaine qui les concerne. 2. Les usages temporaires autorisés doivent cesser et les ouvrages temporaires autorisés doivent être démantelés ou démolis après accord de l'administration agissante, sans que, en aucun cas, les personnes affectées aient droit à une indemnisation. 3. Ne peuvent être autorisés qu'à titre d'usage temporaire : <ol style="list-style-type: none"> a) le stockage et l'entreposage simple des marchandises ou des biens meubles; b) la fourniture de services privés aux citoyens; c) les activités du secteur primaire et les activités commerciales qui y sont liées. d) les activités de loisir, sportive, récréatives et culturelles; e) l'affichage des panneaux d'affichage. f) dans les constructions et installation préexistantes au sol urbain, les usages permis dans l'aire urbaine dans laquelle sont enclavés les terrains qu'ils occupent (phrase est reprise intégralement de google 	
--	--	--

²⁵⁸ Gouvernement de Catalogne (2012). Texte révisé de la Loi de l'urbanisme de la Catalogne (Text refós de la llei d'urbanisme) consulté sur: https://territori.gencat.cat/web/.content/home/01_departament/normativa_i_documentacio/documentacio/territori_mobilitat/urbanisme/publicacions/text_refos_i_reglament_de_la_llei_durbanisme/ql-94urbanisme2.pdf

	<p>translate). Si ces constructions et installations sont hors d'usage, l'autorisation des usages temporaires est soumise aux déterminations du présent article avec les limitations établies à l'article 108.</p> <p>4. L'usage résidentiel ne peut en aucun cas être autorisé à titre d'usage temporaire ou sur les terrains non aménageables.</p> <p>5. Les seuls travaux temporaires qui peuvent être autorisés sont ceux liés aux usages provisoires visés à l'article 3 et ceux liés aux activités économiques préexistantes. Ces travaux doivent assurer le minimum nécessaire pour développer l'utilisation sans omettre aucune norme de sécurité et d'hygiène établie par la législation sectorielle et doivent être facilement amovibles.</p> <p>6. Les terrains destinés aux systèmes urbains déjà acquis par l'Administration publique peuvent être temporairement occupés en raison de l'exécution de travaux ou de la fourniture de services publics. Ils peuvent également être utilisés temporairement et sporadiquement pour l'implantation de marchés de rue ou pour la réalisation d'activités de loisirs, sportives, récréatives, culturelles, de parkings publics, etc. L'autorisation de ces usages par l'administration chargée du domaine public n'emporte pas manquement à l'obligation d'affecter le terrain aux fins déterminées par l'urbanisme.</p> <p>Article 54. Procédure d'autorisation des utilisations et de travaux temporaires</p> <p>1. Les demandes d'autorisation d'utilisations et de travaux temporaires visées à l'article 53.1, 2, 3, 4 et 5 doivent contenir, outre les exigences requises par la législation applicable en matière de procédure administrative commune et en matière de régime local, les éléments et documents suivants:</p> <p>a) Le rapport justifiant le caractère provisoire des usages et des travaux;</p>	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> b) L'acceptation par les propriétaires et gestionnaires ou exploitants des usages et ouvrages en vertu du bail ou de toute autre affaire légale de cessation des usages et de démantèlement ou de démolition des ouvrages avec l'accord de l'administration agissante, sans droit à indemnité pour ce concept ou pour la résiliation du bail ou de toute autre affaire légale; c) L'engagement des personnes mentionnées à déposer la situation altérée par les usages et travaux demandés dans leur état d'origine. <p>2. Si la demande présentée remplit les conditions visées au paragraphe 1, la mairie compétente la soumet à la procédure d'information du public dans un délai de vingt jours et, en même temps, ne demande que le rapport correspondant à la commission d'aménagement du territoire, qui doit le délivrer dans un délai maximum de deux mois. Le Conseil municipal ne peut autoriser les usages et travaux temporaires demandés si ce rapport est défavorable.</p> <p>3. L'autorisation des usages et travaux provisoires est subordonnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La constitution des garanties nécessaires pour assurer le remplacement de la situation altérée par son état d'origine. b) La condition résolutoire que les engagements acceptés par les intéressés soient également expressément acceptés par les nouveaux propriétaires et par les nouveaux gestionnaires ou exploitants des usages et ouvrages en vertu d'un bail ou de toute autre affaire légale qui leur succède. <p>4. Les conditions dans lesquelles est accordée l'autorisation d'usages et de travaux provisoires, expressément acceptée par les destinataires, doivent être inscrites au registre de la propriété, conformément à la législation hypothécaire.</p>	
--	---	--

	<p>L'effectivité de l'autorisation est soumise à cet enregistrement.</p> <p>Article 108. Bâtiments vacants et usages ou volume non-conforme</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Les constructions, installations et usages qui, en raison de l'approbation de l'urbanisme, sont sujets à expropriation, cession forcée et gratuite, sont hors d'usage, avec les limitations indiquées par les articles 2 et 3, démolition ou cessation.</i> 2. <i>Les travaux de consolidation ou d'augmentation de volume ne peuvent être autorisés dans les bâtiments et installations hors d'usage, à l'exception des réparations qui nécessitent la salubrité, la sécurité ou la conservation desdites constructions et installations, ainsi que les travaux destinés à en faciliter l'accessibilité et la suppression des barrières architecturales conformément à la législation sectorielle en la matière. Les travaux autorisés n'entraînent pas de plus-value ni en cas d'expropriation ni en cas de rezonage.</i> 3. <i>Les changements d'usage des bâtiments et installations hors d'usage peuvent être autorisés dans les cas et conditions régis par l'article 53.3.f.</i> 4. <i>Dans les constructions et les installations qui ont un volume de construction qui ne respecte pas les paramètres impératifs d'un nouvel urbanisme, mais qui ne sont pas hors planification, les travaux doivent être autorisés, la consolidation et la réhabilitation et les changements d'usage, toujours en conformité avec les conditions de base de la nouvelle planification.</i> 5. <i>L'existence d'un nouveau plan d'urbanisme peut être maintenue tant qu'ils ne deviennent pas incompatibles avec lui et tant qu'ils s'adaptent aux limites de nuisance, de nocivité, d'insalubrité et de danger fixées par la nouvelle réglementation de chaque quartier.</i> 6. <i>Les figures de l'urbanisme doivent contenir les dispositions pertinentes pour résoudre toutes les questions que les nouvelles déterminations</i> 	
--	---	--

	<p><i>urbanistiques soulèvent par rapport aux préexistantes.</i></p> <p>7. <i>Les constructions et installations qui ne peuvent appliquer les mesures de remise en état réglementées par le chapitre II du titre 7 et qui ne sont pas conformes au plan restent en situation de panne ou de non-conformité, selon le cas en application des articles 1 à 6. Dans tous les cas, les bâtiments construits illégalement sur des terrains non aménageables sont hors d'usage.</i></p>	
--	---	--

2.4.4. Financement



Crédit : Refill Bremen

2.4.4.1. Financement : un programme de revitalisation pour faciliter les usages temporaires dans les locaux vacants (Berlin)

Description générale	Outil utilisé et cadre règlementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu :</p> <p>Arrondissement Neukölln, Berlin, Allemagne</p> <p>Nom de l’outil :</p> <ul style="list-style-type: none"> Inscription dans le Code national du bâtiment de la possibilité pour une ville de mettre en place un programme de revitalisation (Soziale Stadt) pouvant notamment supporter les usages transitoires. Cette modification résulte d’un projet pilote berlinois appelé Quartiersmanagement (QM). Ce programme a notamment permis à un organisme intermédiaire « Coopolis » (anciennement Zwischennutzungsagentur (ZNA)) d’aller chercher du financement. <p>Enjeu(x) :</p> <p>Dévitalisation d’un quartier</p> <p>Description et mise en œuvre</p> <p>Mise en place d’un organisme intermédiaire (facilitateur) afin de favoriser les usages temporaires dans les petits espaces commerciaux.</p> <p>[Extrait tiré d’un texte original en anglais] « [...] ZNA was the first match-making agency in Germany, facilitating projects rather than organising their own. The majority of temporary projects at the time were either on public land, or on large industrial sites. As the city started selling off public land, ZNA decided to explore a new avenue, and take on small shop vacancies (Kek 2013). Their operation was tailored to the funding made available through Soziale Stadt-sponsored Quartiersmanagements (‘QMs’).</p>	<p>L’inscription dans le Code national du bâtiment de la possibilité pour une ville de mettre en place un programme de revitalisation a permis à un organisme intermédiaire d’être financé pour faciliter les usages temporaires dans les espaces commerciaux vacants.</p> <p>Ce type de programme permet, notamment, au conseil d’établir des zones prioritaires de redéveloppement en fonction du niveau de défavorisation du secteur.</p> <p>NB : La traduction des textes a été faite sur DeepL translator. Les documents initiaux sont en langue allemande. Les textes traduits sont repris dans leur intégralité à l’exception de quelques ajustements pour une bonne compréhension des articles. (<i>Traduit avec www.DeepL.com/Translator (version gratuite)</i>)</p> <p>Historique de la démarche</p> <p><u>Quartiersmanagement (QM) renommé « Soziale Stadt »</u></p> <p>« Le programme social a été développé à partir de l’initiative conjointe "Soziale Stadt" de l’ARGEBAU et existe depuis 1999.</p> <p><i>La même année, la mise en œuvre a débuté à Berlin. Le projet pilote de gestion des quartiers (QM) a débuté dans 15 zones. Depuis des années, le programme a été un processus établi dans le but de stabiliser et de renforcer un total de 34 quartiers et districts résidentiels à Berlin. Le processus QM de Berlin s’est avéré exemplaire et constitue un modèle pour d’autres villes également.</i></p> <p>[...] Le programme est conçu pour stabiliser et moderniser la stabilisation et la revalorisation des</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <ul style="list-style-type: none"> Cet exemple, bien que complexe et fort différent de la façon de procéder au Québec, peut être une source d’inspiration pour la mise en place d’un programme financier favorisant les usages transitoires. La fiche réalisée sur les modalités relatives à l’impôt foncier, aux programmes et aux crédits de taxes abordait notamment la notion de programme de revitalisation. L’article 82 de l’annexe C de la Charte de la Ville de Montréal permet notamment ce type de programme. <p>Questions pertinentes à se poser</p> <ul style="list-style-type: none"> Quelles seraient les modalités à prévoir pour favoriser les usages transitoires dans un programme de revitalisation ou dans tout autre programme ? (voir, pour ce faire, la fiche réalisée sur les modalités relatives à l’impôt foncier, aux programmes et aux crédits de taxes). Est-ce qu’un programme comme l’ancien programme de <i>Revitalisation urbaine intégrée</i> (RUI) pourrait également financer ce type d’initiative? <p>Lois, règlements ou informations pertinents</p> <p>Article 82 de l’annexe C de la Charte de la Ville de Montréal</p>

<p>[...] ZNA chooses locations based on available QM funding, and undertakes preliminary studies of the area, followed by contacting landlords and potential users, and negotiating temporary contracts. The goal of the agency was never strictly limited to facilitating temporary use, but was seen more broadly as helping to regenerate a neighbourhood in a participatory, long-term and sustainable way. [...] Finally, ZNA mediates between the landlord and the prospective tenant, weighing in on the side of the tenant, and using available data on neighbourhood rents and vacancies to persuade the landlords to significantly lower the rents. Neukölln landlords tend to be local residents, not professional developers, and were initially extremely suspicious of the concept. ZNA's persuading argument has been, not short-term cost recovery as in other case studies, but guaranteeing a sustainable, long-term, coordinated commercial re-population of the entire district, with 'respectable' (non-criminal) tenants (Solfrian 2013). »²⁵⁹</p> <p><u>Rapidement, après sa création, ZNA change de nom pour Coopolis.</u></p> <p>[Extrait tiré d'un texte original en anglais] « It was started in 2006 by two women inspired by the idea that there are so many creative people in the city and that there is so much empty space in Neukölln and that these two potentials linked together would give a fantastic benefit to everybody. [...] It started from the idea of interim uses, but the idea to change the name was quite quick (initially it was called It was called Zwischennutzungsagentur 'Interim use agency'), because it was clear that people don't want to be there in-between. This is why it is called Coopolis now – cooperation and polis (the city). It was</p>	<p><i>quartiers urbains et locaux ayant des besoins de développement particuliers (§ 171 e BauGB).(p.7) »</i> ²⁶³</p> <p>Code du bâtiment (BauGB) - Extrait ²⁶⁴</p> <p>§ 171e Mesures de la ville socialement intégrative</p> <p><i>(2) Les mesures de développement urbain de la ville socialement intégrative sont des mesures visant à stabiliser et à moderniser les quartiers défavorisés par des griefs sociaux ou d'autres parties de la municipalité dans lesquelles il existe un besoin particulier de développement. Les griefs sociaux sont particulièrement évidents lorsqu'une zone est considérablement désavantagée en raison de la composition et de la situation économique des personnes qui y vivent et y travaillent. Il existe un besoin particulier de développement lorsqu'il s'agit de quartiers défavorisés du centre-ville ou du centre-ville ou de zones résidentielles et mixtes densément peuplées dans lesquelles un regroupement coordonné d'investissements et d'autres mesures est requis.</i></p> <p><i>(3) La municipalité détermine par résolution le territoire dans lequel les mesures doivent être exécutées. Sa portée spatiale doit être définie de manière à ce que les mesures puissent être mises en œuvre de manière appropriée.</i></p> <p>Base de financement</p> <p>Remarque: Le financement est inclus dans le code budgétaire de la région (État). Les dépenses effectuées en dehors de l'administration publique sont surveillées.</p>	<p>La ville peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation ou d'intervention prévoyant notamment qu'elle accorde une subvention en vue de favoriser la construction, la reconstruction, la rénovation, la transformation, la restauration, l'agrandissement, la relocalisation, le déblaiement, l'aménagement, le réaménagement ou la démolition de tout immeuble ou la modification au raccordement du service électrique et à ses accessoires.</p> <p>Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.</p> <p>Revitalisation urbaine intégrée</p> <p>« La Ville de Montréal lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale en soutenant, entre autres, des démarches de Revitalisation urbaine intégrée (RUI) dans huit secteurs à forte concentration de pauvreté.</p> <p>L'objectif ultime de la démarche est d'améliorer de façon notable et durable le sort des résidents des territoires défavorisés. L'atteinte de cet objectif ultime dépend de la réalisation d'objectifs «intermédiaires» très divers et qui varient selon le territoire. Ces objectifs ont trait notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • au renforcement de la capacité collective d'agir; • à l'amélioration du cadre physique et bâti; • à l'amélioration de l'offre de services publics et privés; • au développement des compétences des individus.
--	--	--

²⁵⁹ Jana Perkovic (Juin 2013), Rethinking the inflexible city: what can Australian planning learn from successful implementation of 'temporary uses' across the world? , Document PDF consulté sur: https://msd.unimelb.edu.au/_data/assets/pdf_file/0008/2736791/Jana-Perkovic-Thesis.pdf

²⁶³ Soziale Stadt Berlin (2014), Programmleitfaden des Berliner Quartiersmanagements, Document PDF consulté sur: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden_soziale_stadt_02_12_2014.pdf

²⁶⁴ Bundesministerium der justiz und für verbraucherschutz, *Baugesetzbuch* *) (BauGB) § 171e Maßnahmen der Sozialen Stadt, récupéré de :https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_171e.html

<p>clear after a while that we are not about being there for a short time. »²⁶⁰</p> <p><u>L'usage des fonds du gouvernement ne servent pas à payer les loyers, mais à financer l'organisme intermédiaire.</u></p> <p>[Extrait tiré d'un texte original en anglais] « <i>In other temporary use experiments, financial independence is a key part of the process. The Berlin-based temporary use agency Coopolis took government subsidies to organize the change process. "No government subsidies were used for rents or investments into the spaces themselves: the goal was, from the beginning on, to moderate self bearing deals between real estate owner and vendor so that they are independent from subsidies."</i> (Raab 2012, 189) »²⁶¹</p> <p>[Extrait tiré d'un texte original en anglais] « <i>Our income comes from the government. This is why we worked in a neighbourhood that had a neighbourhood management association – they had funding for projects. And we applied for funding with this idea – they had a jury of people from the neighbourhood. It was free for everyone – for the landlords and for the people. It was important that we were independent. The project was meant to last for three years.</i> »²⁶²</p> <p>Source(s) principale(s) :</p>	<p>« <i>Le Land de Berlin accorde les subventions pour l'aide sociale sur la base des articles 23 et 44 de la Loi Landeshaushaltsordnung (LHO) (Code budgétaire de l'État) et les règlements d'application (AV) émis à cette fin.</i>(p.7)»²⁶⁵</p> <p>Landeshaushaltsordnung (LHO), Code du budget de l'État - Extrait ²⁶⁶</p> <p>§ 23 Avantages <i>Les dépenses et les autorisations d'engagement pour des services extérieurs à l'administration publique pour la réalisation de certains objectifs (subventions) ne peuvent être estimées que si l'État a un intérêt considérable à l'accomplissement de ces services, qui sans les subventions ne peuvent être satisfaits ou ne peuvent pas être satisfaits aux mesures nécessaires.</i></p> <p>En fonction de cet article, le financement de l'État pour des « services extérieurs à l'administration » peut uniquement être accordé si ces « services » ne sont pas viables autrement.</p> <p>§44 Dons, gestion de fonds ou d'actifs <i>(1) Les dons ne peuvent être accordés que dans les conditions de l'article 23. Il faut déterminer comment prouver l'utilisation appropriée des dons. En outre, le bureau responsable ou ses représentants doivent avoir un droit de révision. Les règlements administratifs, qui concernent la réglementation de la preuve d'utilisation et</i></p>	<p><i>L'approche mise de l'avant combine l'apport des citoyens, des représentants des secteurs privés et publics, des élus et des organismes communautaires qui travaillent conjointement à améliorer la qualité de vie des résidents des quartiers défavorisés. »</i>²⁶⁹</p>
---	--	--

²⁶⁰ Estonian Urbanists' Review U13 Berlin issue (Février 2013), Fun time with bad money. A Tool-kit for changing a neighbourhood? Interview with Rebecca Solfrin from Coopolis, récupéré de: <https://www.urban.ee/pdf/13/UU13-7-en.pdf>

²⁶¹ Daniela Patti & Levente Polyak (2015) From practice to policy: frameworks for temporary use, Urban Research & Practice, 8:1, 122-134, DOI: 10.1080/17535069.2015.1011422, Consulté sur: <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011422>

²⁶² Estonian Urbanists' Review U13 Berlin issue (Février 2013), Fun time with bad money. A Tool-kit for changing a neighbourhood? Interview with Rebecca Solfrin from Coopolis, récupéré de: <https://www.urban.ee/pdf/13/UU13-7-en.pdf>

²⁶⁵ Soziale Stadt Berlin (2014), Programmleitfaden des Berliner Quartiersmanagements, Document PDF consulté sur: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden_soziale_stadt_02_12_2014.pdf

²⁶⁶ Soziale Stadt Berlin (2014), Programmleitfaden des Berliner Quartiersmanagements, Document PDF consulté sur: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden_soziale_stadt_02_12_2014.pdf

²⁶⁹ Ville de Montréal, Revitalisation urbaine intégrée, Consulté sur: http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8258.90445600&_dad=portal&_schema=PORTAL

<p>Soziale Stadt Berlin (2014), Programmleitfaden des Berliner Quartiersmanagements, Document PDF consulté sur: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden_soziale_stadt_02_12_2014.pdf</p> <p>Estonian Urbanists' Review U13 Berlin issue (Février 2013), Fun time with bad money. A Tool-kit for changing a neighbourhood? Interview with Rebecca Solfrian from Coopolis, récupéré de: https://www.urban.ee/pdf/13/UU13-7-en.pdf</p>	<p><i>l'examen par la cour des comptes (§ 91), sont émis en accord avec la cour des comptes.</i></p> <p>Inclusion des zones éligibles, période d'éligibilité et clôture du financement</p> <p><i>« Le département du Sénat pour le développement urbain et l'environnement décide de l'inclusion d'une mesure de développement urbain global dans le programme "Ville sociale". La décision du Sénat concernant la sélection et l'inclusion de zones dans le programme est prise en consultation avec les autorités de district concernées. La région assistée doit être définie dans l'espace. La zone est définie comme suit Zone de financement de la ville socialement intégrative conformément au § 171 e BauGB. Si nécessaire, il peut également être défini comme une zone de réaménagement conformément à l'article 142 du BauGB, zone de développement urbain conformément à l'article 165. BauGB ou - dans la mesure où des mesures d'amélioration et de sauvegarde sont nécessaires - en tant que zone de conservation conformément à l'article 172 du BauGB. (p.13)²⁶⁷</i></p> <p><u>Il existe plusieurs façons, selon le Code du bâtiment allemand, d'établir les zones admissibles au « Soziale Stadt » les extraits suivants sont ceux les plus explicites.</u></p> <p>Code du bâtiment (BauGB) - Extrait ²⁶⁸</p> <p>§142 de la Loi de restructuration <i>(1) La commune peut désigner formellement une zone dans laquelle une mesure de réaménagement urbain doit être réalisée comme zone de réaménagement (zone de réaménagement formellement définie). La zone de réaménagement doit être limitée de manière à ce que le réaménagement puisse être effectué de manière</i></p>	
--	---	--

²⁶⁷ Soziale Stadt Berlin (2014), Programmleitfaden des Berliner Quartiersmanagements, Document PDF consulté sur:
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden_soziale_stadt_02_12_2014.pdf

²⁶⁸ Bundesministerium der justiz und für verbraucherschutz, Baugesetzbuch *) (BauGB) § 142 Sanierungssatzung, récupéré de : https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_142.html

	<p><i>appropriée. Les propriétés individuelles qui ne sont pas affectées par le réaménagement peuvent être totalement ou partiellement exclues de la zone.</i></p> <p>§165 mesures de développement urbain</p> <p><i>(2) Avec les mesures de développement urbain selon le paragraphe 1, les quartiers et autres parties de la commune doivent être développés pour la première fois en fonction de leur importance particulière pour le développement urbain et l'ordre de la commune ou conformément au développement prévu de la zone étatique ou la région ou étant donné un nouveau développement dans le cadre d'une réorganisation urbaine deviennent.</i></p> <p><i>(3) La municipalité peut définir formellement une zone dans laquelle une mesure d'aménagement urbain doit être exécutée comme une zone d'aménagement urbain par résolution, si :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. la mesure correspond aux objectifs et finalités visés au paragraphe 2,</i> <i>2. le bien de la population nécessite la mise en œuvre de la mesure d'aménagement urbain, notamment pour répondre à un besoin accru de lieux de vie et de travail, de mettre en place des équipements publics et des dispositifs de suivi ou de réutiliser des friches,</i> <i>3. les buts et objectifs visés par la mesure de développement urbain ne peuvent être atteints par le biais de contrats de développement urbain ou les propriétaires du terrain concerné par la mesure, compte tenu de l'article 166 (3), ne sont pas disposés à vendre leur terrain à la municipalité ou à l'agence de développement mandatée par elle pour la valeur à vendre, qui résulte de l'application du § 169 alinéa 1 chiffre 6 et alinéa 4,</i> <i>4. la mise en œuvre rapide de la mesure est garantie dans un délai prévisible.</i> 	
--	---	--

2.4.4.2. Financement : favoriser les usages temporaires dans les bâtiments publics (Bremen)

Description générale	Outil utilisé et cadre règlementaire	Exemple et adaptation possible pour le Québec
<p>Lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> Bremen, Allemagne <p>Nom de l'outil :</p> <ul style="list-style-type: none"> Projet pilote visant la mise en place d'un organisme intermédiaire pour favoriser l'émergence d'usages temporaires L'organisme s'appelle : ZZZ-ZwischenZeitZentrale (« Entre le temps central ») Le projet pilote est soutenu par la politique nationale de développement urbain (<i>Nationalen Stadtentwicklungspolitik</i>) <p>Enjeu(x) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Encourager les usages temporaires à des fins de développement (hausse du chômage et diminution de la population à l'échelle régionale) <p>Description et mise en œuvre :</p> <p>Un organisme a été créé par la ville et, par la suite, confié à un bureau d'architectes et d'urbanistes militants pour que ceux-ci puissent mettre en valeur les bâtiments qui « dorment » en collaboration avec des représentants de l'administration et des entreprises de la municipalité.</p>	<p>Projet pilote permettant de mettre en place et de financer un organisme intermédiaire pour favoriser l'émergence d'usage temporaire dans les bâtiments publics.</p> <p>Ce projet pilote permet de passer par un organisme intermédiaire pour choisir les utilisateurs au lieu de passer par des concours publics d'appel à projet, et ce, en fonction des caractéristiques de chaque immeuble, ce qui réduit la lourdeur bureaucratique et administrative. <u>De plus, en parallèle à l'organisme, la ville utilise son jugement afin de demander l'ensemble des normes de sécurité nécessaires à un usage uniquement lorsque l'usage est implanté pour une plus longue période.</u></p> <p>[Extrait tiré d'un texte original en anglais] « <i>In Bremen, while there is no formal difference in safety regulations related to short-term and long-term uses, the municipality accepts common sense judgments and only requires a full-scale safety system for longer period uses. Similarly, while many public administrations would struggle with choosing the right organizations for the right spaces, the Bremen Municipality allows the temporary use agency ZwischenZeitZentrale (ZZZ) to choose the tenants for the assigned spaces, without decelerating the process with public competitions. [...] (p.132)</i>²⁷¹</p> <p>NB : La traduction des textes a été faite sur DeepL translator. Les documents initiaux sont en langue allemande. Les textes traduits sont repris dans leur intégralité à l'exception de quelques ajustements pour une bonne compréhension des articles. (<i>Traduit avec www.DeepL.com/Translator (version gratuite).</i>)</p>	<p>Adaptation possible pour le Québec</p> <ul style="list-style-type: none"> Comme le programme <i>pla Buits</i> à Barcelone, cet exemple peut être une source d'inspiration pour la mise en place d'un programme municipal. À la différence de <i>pla Buits</i>, un organisme intermédiaire est mis en place pour plus d'efficacité et de flexibilité. Dans cet exemple, il est également intéressant de noter qu'en parallèle à l'organisme, la ville utilise son jugement afin d'accorder plus de flexibilité quant à l'application des normes de sécurité nécessaires à un usage.

²⁷¹ Daniela Patti & Levente Polyak (2015) From practice to policy: frameworks for temporary use, *Urban Research & Practice*, 8:1, 122-134, DOI: 10.1080/17535069.2015.1011422, Consulté sur: <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011422>

<p>[Extrait tiré d'un texte original en anglais] « <i>In 2006, the city set up a temporary use agency and outsourced it to a group of architect and urban planner activists. They create the ZZZ - ZwischenZeitZentrale Bremen, ZZZ to wake-up snoring buildings and spaces. ZZZ is meant to work as an in-between agency, which supports projects in close collaboration with representatives of the administration and municipal undertakings.</i> »²⁷⁰</p> <p>Source(s) principale(s) :</p> <p>ZwischenZeitZentrale (2012), <i>Schlafende Häuser wecken!</i> 2009 – 2012, Document PDF consulté sur: https://www.zzz-bremen.de/assets/upload/Howtozwischennutzung-zzz-2018-.pdf</p> <p>ZwischenZeitZentrale Bremen, ÜBER UNS, récupéré de: https://www.zzz-bremen.de/ueber-uns/</p> <p>Nationalen Stadtentwicklungspolitik, (n.d.), <i>Hintergründe zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik</i>, Consulté sur: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/DE/Initiative/Hintergruende/hintergruende_node.html</p>	<p>« <i>Service offert par l'organisme :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Soutien conceptuel (préparation de l'idée, développement du concept et calcul des coûts)</i> • <i>Soutien à la médiation (communication avec l'administration public, développement économique et immobilière, contacts dans l'administration, la politique et à d'autres acteurs)</i> • <i>Soutien local (recherche d'un emplacement, établir le contact avec les propriétaires, modération entre les parties intéressées et les propriétaires)</i> • <i>Soutien financier (fonds de projet pour permettre des utilisations provisoires, aide à la collecte de fonds supplémentaires pour le projet, conseils sur les possibilités de financement)</i> • <i>Soutien pratique (obtention de permis, expertise dans les questions de transport, de construction et de mise en œuvre, réseautage, expertise sur la protection contre les incendies, les voies d'évacuation et la surveillance des bâtiments)</i> » (p.7)²⁷² <p>Bien que les bâtiments soient publics, le fait d'avoir créé un organisme avec des acteurs du milieu est jugé plus efficient.</p> <p>[Extrait tiré d'un texte original en anglais] « <i>We have many buildings owned by the administration, and the ZZZ makes the link between them and the potential users: they know the projects and the buildings, they act as translators between the administration's bureaucracy and people who have a different language. It's very good to have an institution between the customers and the administration. (...) Previously we had a normal, conservative agency, that didn't work. ZZZ comes from the creative scene,</i></p>	
---	--	--

²⁷⁰ Urbact REFILL (mars 2016), base line study: Reuse of vacant spaces as driving Force for Innovation on Local Level, Document PDF consulté sur: <https://www.zzz-bremen.de/assets/Uploads/REFILL-Baseline-StudyBremenZZZmarch2016.pdf>

²⁷² ZwischenZeitZentrale (2012), *Schlafende Häuser wecken!* 2009 – 2012, Document PDF consulté sur: <https://www.zzz-bremen.de/assets/upload/Howtozwischennutzung-zzz-2018-.pdf>

	<p><i>they are from the scene, and this is the main factor for success. (Stührenberg 2014) (p.133) []»²⁷³</i></p> <p>Structure et financement du projet pilote</p> <p>Le projet pilote a été financé par une Politique nationale durant 3 ans (2009 à 2012).</p> <p>« La ZwischenZeitZentrale de Bremen est un projet financé par des fonds publics [...]. Entre le 1^{er} septembre 2009 et le 31 août 2012, il a été financé par une politique nationale de développement urbain regroupant l'Union européenne, le ministère fédéral pour les transports, la construction et le développement urbain et l'Institut fédéral de recherche sur la construction, l'urbanisme et l'aménagement du territoire. [...]» (p.25)²⁷⁴</p> <p>La Politique nationale de développement urbain</p> <p>La Politique Nationale de Développement Urbain est une initiative qui encourage les villes à expérimenter des alternatives de développement urbain. Le projet pilote ZZZ s'inscrit dans l'une des catégories proposées par cette politique, à savoir la « Série de projets pour la ville et l'urbanité ».</p> <p><i>Cette politique résulte d'une initiative européenne.</i></p> <p><i>« Face à des défis croissants, les ministres chargés du développement urbain des États membres de l'UE se sont engagés en 2007 à renforcer le développement urbain durable et intégrer et à prendre en charge les quartiers urbains particulièrement défavorisés.</i></p> <p><i>En Allemagne, la « Politique nationale de développement urbain » a été créée en 2007 sous l'égide du ministère de la Construction en tant qu'initiative conjointe des associations gouvernementales fédérales, étatiques et locales. Le mémorandum "En route vers une politique</i></p>	
--	--	--

²⁷³ Daniela Patti & Levente Polyak (2015) From practice to policy: frameworks for temporary use, Urban Research & Practice, 8:1, 122-134, DOI: 10.1080/17535069.2015.1011422, Consulté sur: <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011422>

²⁷⁴ ZwischenZeitZentrale (2012), Schlafende Häuser wecken! 2009 – 2012, Document PDF consulté sur: <https://www.zzz-bremen.de/assets/upload/Howtozwischennutzung-zzz-2018-.pdf>

	<p><i>nationale de développement urbain" décrit la base de la manière dont la ville peut devenir "un enjeu public" et ainsi que de nombreuses impulsions actives et fortes pour la pratique du développement urbain en Allemagne.»²⁷⁵</i></p> <p><u>Les trois catégories proposées par cette politique</u></p> <p><i>« Le développement urbain est toujours un effort de collaboration. La Politique nationale de développement urbain propose trois outils centraux pour faire des villes ensemble, expérimenter de nouvelles approches de solutions, développer davantage les bons exemples et favoriser le dialogue public spécialisé :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>« Bonne pratique » : Avec le développement constant du financement, de la législation et de la recherche, [le ministère s'assure des] meilleures conditions possibles pour le développement urbain.</i> • <i>« Série de projets pour la ville et l'urbanité » : Depuis 2007, [le ministère soutient] un grand nombre de projets pilotes pour développer et tester des idées créatives et exemplaire à mettre en œuvre dans le quartier, la ville ou la région.</i> • <i>« Plate-forme » : La Politique nationale de développement urbain s'est imposée comme une plate-forme centrale de communication pour le développement urbain, notamment avec les congrès fédéraux annuels et leurs publications. Les parties intéressées du monde des affaires, de la recherche et de la société civile échangent en permanence des idées avec les gouvernements fédéral, étatiques et locaux ainsi qu'avec des invités internationaux sur des stratégies de solutions innovantes pour l'avenir de nos villes. ²⁷⁶</i> 	
--	--	--

²⁷⁵ Nationales Stadtentwicklungspolitik, (n.d.), Hintergründe zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik, Consulté sur: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/DE/Initiative/Hintergruende/hintergruende_node.html

²⁷⁶ Nationales Stadtentwicklungspolitik, (n.d.), Hintergründe zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik, Consulté sur: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/DE/Initiative/Hintergruende/hintergruende_node.html

Médiagraphie

Angleterre

ARUP (Novembre 2020), Meanwhile Use London, A Research Report For The Greater London Authority, Document PDF consulté sur:

https://www.london.gov.uk/sites/default/files/meanwhile_use_for_london_final.pdf

Brighton and Hove city council (2011), Preston Barracks SPG BH note 14, Document PDF consulté sur: https://www.brighton-hove.gov.uk/sites/default/files/2020-08/14SPGBH_Preston_Barracks.pdf

Brighton and Hove city council (2011), Planning Brief, Lewes Road (Preston Barracks and University of Brighton), Document PDF consulté sur: https://www.brighton-hove.gov.uk/sites/default/files/2020-08/PB_Planning_Brief_FINAL_Sep_11-reduced.pdf

Brighton and Hove city council, Preston Barracks regeneration scheme, Consulté sur: <https://www.brighton-hove.gov.uk/content/planning/major-developments/preston-barracks-regeneration-scheme#>

Borough of Islington (n.d.), permitted developpement, Consulté sur: <https://www.islington.gov.uk/planning/permitted-development>

Borough of Islington (n.d.), Notification form for temporary (flexible) change of uses, Document PDF consulté sur:

<https://planning.islington.gov.uk/NorthgatePublicDocs/00469535.pdf>

Centre for London, Nicolas Bosetti and Tom Colthorpe (2018), Meanwhile, in London: Making use of London's empty spaces, Consulté sur: <https://www.centreforlondon.org/wp-content/uploads/2018/10/Centre-for-London-Meanwhile-use.pdf>

Meanwhile Foundation (2020), Open Doors – Pilot programme report, Consulté sur : <https://www.meanwhilespace.com/single-post/open-doors-reports>

Meanwhile Foundation (juin 2020), Open Doors, A pilot scheme matching landlords struggling to find tenants for their empty properties with community groups looking for space, Consulté sur: <https://www.meanwhile.org.uk/pages/25-open-doors>

Ministry of Housing, Communities & Local Government (2020), Open Doors pilot programme : evaluation report, Document PDF, consulté sur:

https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/936668/Open_Doors_Evaluation_Report.pdf

Ministry of Housing, Communities & Local Government (14 novembre 2012), Meanwhile use lease and guidance, Specimen meanwhile use lease and guidance notes, Consulté sur:

<https://www.gov.uk/government/publications/meanwhile-use-lease-and-guidance>

The Town and Country Planning (2015), General Permitted Development, Order 2015, 2015 No. 596, SCHEDULE 2, Part 4, Consulté sur:

<https://www.legislation.gov.uk/uksi/2015/596/schedule/2/part/4/made>

Thomson Reuter practical law (2021) Glossary : Meanwhile lease, Consulté de: [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-505-9581?_lrTS=20171214061129945&transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-505-9581?_lrTS=20171214061129945&transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true)

U+I (12 janvier 2018), blog, best in the field: Worthwhile use, Consulté sur: <https://www.uandi plc.com/news-and-views/best-in-field-worthwhile-use/>

U+I (n.d.), Who we are, Worthwhile use: Making meaningful places starts with worthwhile use, Consulté sur: <https://www.uandi plc.com/who-we-are/what-makes-us-distinctive/worthwhile-use/>

Allemagne

Astrid Heck, Büro Heck (2008), Gestattungsvereinbarungen Fläche und Haus – „bunte Grauzone“ im Stadtumbau?!, Document PDF consulté sur: http://www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de/Workshop_Dokumente/Workshop_28052008/5.HECK_Gestattungsvereinbarungen-bunte%20Grauzone_im_Stadtumbau.pdf

Blumner, N. (2006), Planning for the Unplanned: Tools and Techniques for Interim Use in Germany and the United States, Document PDF consulté sur: <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/130737/1/DF10239.pdf>

Bundesministerium der justiz und für verbraucherschutz, Baugesetzbuch *) (BauGB) § 9 Inhalt des Bebauungsplans, Consulté sur: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_9.html

Code du bâtiment (Baugesetzbuch*)(BauGB), Consulté sur: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html>

Code du budget de l'État (Landeshaushaltsordnung) (LHO), Consulté sur: <https://bravors.brandenburg.de/gesetze/lho>

COOPOLIS, (n.d.) Unternehmen Neukölln - Urbane Impulse für einen Zukunftsort, Consulté sur: <https://www.coopolis.de/projekt-unternehmen-neukoelln-urbane-impulse-fuer-einen-zukunftsort#>

Daniela Patti & Levente Polyak (2015) From practice to policy: frameworks for temporary use, Urban Research & Practice, 8:1, 122-134, DOI: 10.1080/17535069.2015.1011422, Consulté sur: <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011422>

Estonian Urbanists' Review U13 Berlin issue (Février 2013), Fun time with bad money. A Tool-kit for changing a neighbourhood? Interview with Rebecca Solfrian from Coopolis, récupéré de: <https://www.urban.ee/pdf/13/UU13-7-en.pdf>

Groupe d'édition Hüthig Jehle Rehm GmbH (n.d.), 9.8 Baurecht auf Zeit, Consulté sur: https://www.rehm-verlag.de/eLine/portal/start.xav?start=%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27ko_kag_38af067704222ff172aecbfa0f22791%27%20and%20%40outline_id%3D%27ko_kag%27%5D

HausHalten e.V.(n.d.) Accord de permission "maison" pour l'utilisation temporaire d'un bâtiment privé (Gestattungsvereinbarung „Haus“, über die befristete Nutzung eines privaten Gebäudes), Document PDF consulté sur: http://www.haushalten.org/papers/Mustervertrag_Gestattung_Haus.pdf

HausHalten e.V.(n.d.) Service english summary, Consulté sur: http://www.haushalten.org/de/english_summary.asp

HausHalten e.V.(n.d.), Revival, not standstill; New life for old buildings, Document PDF consulté sur: <http://www.haushalten.org/papers/flyerwk-eng-klein.pdf>

Heck, Astrid, & Will, Heike (2007) Interim use: Opportunity for new open-space quality in the inner city - the example of Leipzig. German Journal of Urban Studies 46(1), Consulté sur: <https://difu.de/node/5959>

Jana Perkovic (Juin 2013), Rethinking the inflexible city: what can Australian planning learn from successful implementation of 'temporary uses' across the world? , Document PDF consulté sur: https://msd.unimelb.edu.au/_data/assets/pdf_file/0008/2736791/Jana-Perkovic-Thesis.pdf

Mace, Alan and Volgmann, Felix (2017) The role of Leipzig's narrative of shrinking. Urban Geography. ISSN 0272-3638 DOI: 10.1080/02723638.2017.1395612

Nationalen Stadtentwicklungspolitik, (n.d.), Hintergründe zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik, Consulté sur: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/DE/Initiative/Hintergruende/hintergruende_node.html

Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, (2008) Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht, Consulté sur: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2006/ZwischenntzUndNischen/DL_Studie_Genehmigung.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Prof. Dr. Michael Krautzberger (n.d.), Baurecht auf Zeit, Consulté sur: <https://docplayer.org/57695640-Baurecht-auf-zeit-prof-dr-michael-krautzberger-berlin-bonn.html>

Raab, S. (2012) "Neukölln." In The City at Eye Level: Lessons for Street Plinths, Document PDF consulté sur: <https://thecityateyelevel.files.wordpress.com/2013/01/the-city-at-eye-level.pdf>

Rall, Emily Lorange, & Haase, Dagmar (2011). Creative intervention in a dynamic city: A sustainability assessment of an interim use strategy for brownfields in Leipzig, Germany. *Landscape and Urban Planning*, 100(3), 189-201.

Soziale Stadt Berlin (2014), Programmleitfaden des Berliner Quartiersmanagements, Document PDF consulté sur: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden_soziale_stadt_02_12_2014.pdf

Stadt Leipzig (2016), Mehr als die Summe der Einzelteile Die Entwicklung des Bildhauerviertels, Document PDF consulté sur: https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzigde/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/OEentlichkeitsbeteiligung_und_Auskuenfte/Publikationen/Heft_Nr_59.pdf

Urbact REFILL (mars 2016), base line study: Reuse of vacant spaces as driving Force for Innovation on Local Level, Document PDF consulté sur: <https://www.zzz-bremen.de/assets/Uploads/REFILL-Baseline-StudyBremenZZZmarch2016.pdf>

York University + CITY Institute Critical Planning Workshop (2011), Lesson from Leipzig: Leipzig, Germany, Consulté sur: https://suburbs.info.yorku.ca/files/2019/09/42COD-3636915-2011-Leipzig-Report_PROOF.pdf?x44769

Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Werkstatt: Praxis Heft 57 Bonn 2008

ZwischenZeitZentrale (2012), Schlafende Häuser wecken! 2009 – 2012, Document PDF consulté sur: <https://www.zzz-bremen.de/assets/upload/Howtozwischennutzung-zzz-2018-.pdf>

Belgique

Autorité flamande (2016), Décret relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat du 17 juin 2016. Consulté sur: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2016061722&table_name=loi

Banque de carrefour de législation (n.d.), Code civil. - Livre III : Manières dont on acquiert la propriété. Consulté sur: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=1804032153&la=F

Banque de carrefour de législation (n.d.), Code civil. - Livre II : Des biens et modifications de la propriété. Consulté sur: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=1804032151&la=F

Benjamin PRADEL (2021) Didier le docte : « l'occupation temporaire est devenue un outil pour la région bruxelloise » Consulté sur: <https://www.millenaire3.com/dossiers/L-urbanisme-temporaire-un-levier-d-action-pour-fabriquer-la-ville-autrement/Didier-Ledocte-L-occupation-temporaire-est-devenue-un-outil-pour-la-region-bruxelloise>

Dauphin.S (2016). Le contrat d'occupation précaire. Document consulté sur: <https://fr.readkong.com/page/le-contrat-d-occupation-precaire-une-figure-juridique-qui-6841767>

Ministère de la région de Bruxelles-capitale (10 juin 2004), Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service Incendie. Consulté sur: https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-de-la-region-de-bruxellescapit_n2004031325.html

Perspectives Brussels (2018). Les occupations précaires, guide pratique et juridique. Document PDF consulté sur: <https://occupationtemporaire.brussels/wp-content/uploads/2018/11/Guide-pratique-Occupation-Temporaire.pdf>

Portail du droit belge (n.d.), Le code civil. Consulté sur: <http://www.droitbelge.be/codes.asp#civ>

Région de Bruxelles-capitale (20 janvier 2003), Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, M.B., Consulté sur: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2002121247&table_name=loi

Région de Bruxelles-capitale (13 novembre 2008), Arrêté du Gouvernement bruxellois du 13 novembre 2008 Consulté sur: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2008111337&table_name=loi

Région de Bruxelles-capitale (29 janvier 2004), Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée. Consulté sur : http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2004012952&table_name=loi

Région de Bruxelles-capitale (n.d.), Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Consulté sur: <http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffectation-du-sol/le-plan-regional-daffectation-du-sol-pras/prescriptions>

Région de Bruxelles-capitale (n.d.), Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Consulté sur: https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=2004A31182&la=F

Région de Bruxelles-capitale (n.d.), Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Consulté sur: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2004040935&table_name=loi

Rudit Vervoort. Ministre-président de la Région de Bruxelles capitale (2021). Le gouvernement bruxellois approuve la création d'un guichet des occupations temporaires. Consulté sur: https://rudivervoort.brussels/news_/le-gouvernement-bruxellois-approuve-la-creation-dun-guichet-des-occupations-temporaires/

Espagne/Barcelone :

Gouvernement de Catalogne (2012). Texte révisé de la Loi de l'urbanisme de la Catalogne (Text refós de la llei d'urbanisme) consulté sur: https://territori.gencat.cat/web/.content/home/01_departament/normativa_i_documentacio/documentacio/territori_mobilitat/urbanisme/publicacions/text_refos_i_reglament_de_la_llei_durbanisme/ql-94urbanisme2.pdf

Orduña Giró .P (2013), Production participative d'espaces publics temporaires : le programme pla BUIITS à Barcelone. Géographie. ffdumas-01397872f. Document PDF consulté sur : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01397872/document>

Orduña-Giró.P & Jacquot.S (7 novembre 2014), « La production participative d'espaces publics temporaires en temps de crise. Le projet "Pla Buits" à Barcelone », Métropolitiques. Document PDF Consulté sur: <https://metropolitiques.eu/IMG/pdf/met-ordunagi-ro-jacquot.pdf>

Portail juridique de la Catalogne (2019). Décret 350/206 portant approbation du règlement d'urbanisme. Document PDF consulté sur: http://www.gencat.cat/eapc/revistes/RCDP/dossier/RCDP_60/Normativa/decret_305_2006.pdf

États-Unis

Larisa Ortiz Associates (2018), Storefront Vacancies Best Practices, Prepared for the City of Cambridge, Community Development Department, Document PDF consulté sur: https://www.cambridgema.gov/~media/Files/CDD/EconDev/retailstrategy/cambridgevacancystorefrontreport_6302018.pdf

City of Arlington, Massachusetts, Title V - Regulations Upon the Use of Private Property, Article 17: Vacant Storefront Maintenance Registry, Consulté sur: <https://www.arlingtonma.gov/town-governance/laws-and-regulations/town-by-laws/title-v-regulations-upon-the-use-of-private-property#17>

City of San Francisco, Building Code (2019), Chapter 1A San Francisco administration, Consulté sur: https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_building/0-0-0-91622

City of San Francisco (n.d), Building Code, Ordinance No. 182-14 – Vacant or Abandoned Commercial Storefronts and Registration Fee, Consulté sur: <https://www.sfbos.org/ftp/uploadedfiles/bdsupvrs/ordinances14/o0182-14.pdf>

Washington, DC, Code of the District of Columbia, §42-3131.06 – §42-3131.18 – Registration of Vacant Buildings, Consulté sur: <https://code.dccouncil.us/dc/council/code/titles/42/chapters/31A/subchapters/II/>

France

Administration française (2020). Déclaration préalable de travaux (DP). Consulté sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

Aden avocat (2021). Précision sur l'entrée en vigueur de la réforme des destinations. Article consulté sur : <https://www.adden-leblog.com/precisions-sur-lentree-en-vigueur-de-la-reforme-des-destinations/#:~:text=Avant%20le%201er%20janvier,aux%20services%20publics%20et%20d%27>

Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (2018). L'occupation transitoire. Document PDF consulté sur: https://doc.agam.org/doc_num.php?explnum_id=8917%20P.8

Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (2018). Benchmark L'occupation de transition. Document PDF, consulté sur: https://doc.agam.org/doc_num.php?explnum_id=8917

Agence nationale pour l'information sur le logement (2013). Les conventions d'occupation précaire. Document consulté sur: <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/les-conventions-doccupation-precaire/>

Banque des territoires Urbanisme (2016) - Modernisation du PLU: le décret est paru. Consulté sur: <https://www.banquedesterritoires.fr/modernisation-du-plu-le-decret-est-paru>

Burrati.T. (2020). L'urbanisme temporaire Enjeux et perspectives. Document PDF, consulté sur: https://www.pourlasolidarite.eu/sites/default/files/publications/files/na_2020_ess_urbanisme_temporaire.pdf

Camous.D.A (2020) du bon usage du permis précaire. Le Moniteur. Article consulté sur: <https://www.lemoniteur.fr/article/du-bon-usage-du-permis-precaire.2091676>

Chabot.C (2018). L'urbanisme transitoire. Une réponse à de nouveaux usages. Actualités Habitat. Article consulté sur: <https://www.union-habitat.org/actualites/l-urbanisme-transitoire-une-reponse-de-nouveaux-usages>

Coussy Avocats Environnement Énergie Urbanisme (2018), Le permis de construire à titre précaire – L'appréciation stricte du critère de « nécessité caractérisée », consulté sur: <https://coussyavocats.com/2018/05/08/le-permis-de-construire-a-titre-precaire-lappréciation-strict-du-critere-de-necessite-caracterisee/>

Dubois-Spaenlé et Taillebois Zaiger (2018) Domaine public. De la bonne utilisation de la convention d'occupation précaire. Document PDF consulté sur: <https://www.seban-associés.avocat.fr/wp-content/uploads/2018/01/Article-gazette-22-janvier.pdf>

France urbaine (2019). Métropoles, agglos et grandes villes. Paris signe une charte pour les projets d'occupation temporaire. Consulté sur: <https://franceurbaine.org/actualites/paris-signe-une-charte-pour-les-projets-doccupation-temporaire>

Halgand.A (n.d.)Le permis de construire délivré à titre précaire n'est pas contraire au principe constitutionnel d'égalité. Consulté sur: <http://halgand-avocat.fr/le-permis-de-construire-delivre-a-titre-precaire-nest-pas-contre-auprincipe-constitutionnel-degalite-2/>

Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. Île-de-France 2030 La région se transforme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île-de-France les carnets pratiques n° 9 l'urbanisme transitoire document PDF, consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf

Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée? Paris: IAU Île-de-France. Consulté sur: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

La gazette (mars 2016), Comment fixer la redevance d'occupation du domaine public. Consulté sur <https://www.lagazettedescommunes.com/435133/comment-fixer-la-redevance-doccupation-du-domaine-public/>

L'agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (2021). Urbanisme transitoire, paroles d'acteurs et retour d'expériences de la métropole Lilloise. Document PDF consulté sur: https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2021/02/urbanisme_transitoire-web.pdf

LegalPlace (n.d.), Avantages et inconvénient du bail précaire, consulté sur: <https://www.legalplace.fr/guides/avantages-inconvenients-bail-precaire/>

Légifrance (n.d.), Code d'urbanisme, chapitre III: Disposition propres aux permis délivrés à titre précaire, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000006158643/

Légifrance (n.d.), Code de l'urbanisme. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720593/

Légifrance (n.d.), Code d'urbanisme, Sous-section 2: Construction nouvelles dispensées de toute formalité au titre du présent code. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034722169/

Légifrance (n.d.), Code de l'urbanisme, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031719975/#LEGISCTA000031720663

Légifrance (n.d.), Code civil, Section1: de la nature du prêt à l'usage, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616173/

Légifrance (n.d.), Code de commerce, Section 2, de la durée. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029108698/

Légifrance (n.d.), Code de commerce, consulté sur: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000029103454/2014-06-20>

Légifrance (n.d.), Code de la construction et de l'habitation. Consulté sur : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006177444/#LEGISCTA000006177444

Légifrance (n.d.), Code générale de la propriété des personnes publiques. Section1: dispositions générales, consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034448136/

Légifrance (n.d.), Code générale de la propriété des personnes publiques. Section 1: règles générales d'occupation. Consulté sur: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000024884823/>

Légifrance (n.d.), Code général des collectivités territoriales. Section 2. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070633/LEGISCTA000006180930/#LEGISCTA000006180930

Légifrance (n.d.), Code du travail. Consulté sur: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000022356331/

Légifrance. Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du *Règlement de sécurité* contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP). Consulté sur : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000020303557/>

Le 6b (n.d.), Consulté sur: <https://www.le6b.fr/un-projet/>

Lexroup Notaires (2021), Le contrat de prêt à usage. Consulté sur: <https://www.lemag-juridique.com/articles/le-contrat-de-pre-a-usage-1406.htm>

Ministère du logement et de l'habitat durable. Décret no. 2015-1783 du 28 décembre 2015: La modernisation des plans locaux d'urbanisme. Fiche technique 6: Réforme des destinations de construction. Document PDF consulté sur: https://www.osons-a-stmalo.com/wp-content/uploads/2018/01/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf

Outils de l'aménagement (2020) Les autorisations d'occupation temporaire (AOT) du domaine public. Consulté sur: <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-autorisations-d-occupation-temporaire-aot-du-r808.html>

Permettez-moi de construire (12 août 2021), Déclaration préalable de travaux, Consulté sur: <https://www.permettezmoideconstruire.fr/edito/conseils/autorisations-urbanisme/declaration-prealable-de-travaux>

Service-public.fr (2020). Le bail dérogatoire. Document consulté sur: <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32304>

Société nationale des chemins de fer (SNCF) (2021), Appel à projet pour la mise à disposition d'un terrain non bâti de 7390m² sur la commune de Rouen sur le domaine public de SNCF Réseau. Document PDF consulté sur: https://epublimmo.sncf/sites/publimmo.sncf.com/files/telechargements/documents/procedures_des_avis_de_publication/Avis%20d%27appel%20public%20%C3%A0%20la%20conurrence%20Correspondances%20%C3%A0%20Saint%20Sever%20pour%20publication.pdf

Yes we camp (n.d.), Les grands voisins. Modèle économique. Consulté sur: <https://lesgrandsvoisins.org/leprojet-2015-2017/modele-economique/>

Canada, Québec, Montréal

Arrondissement Plateau-Mont-Royal (2021), Réhabilitation du cadre bâti, inventaire des bâtiments vacants. Consulté sur: http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7297,142420071&_dad=portal&_schema=PORTAL

Baillargeon, T. et Diaz, J. (2020). L'urbanisme transitoire à Montréal : entre innovation et préservation. *Revue Organisations & Territoires*, 29(2), 25-39. <https://doi.org/10.1522/revueot.v29n2.1148>

Diaz, J. *et al.* (2021). Espaces urbains vacants et urbanisme transitoire : Explorer le potentiel du transitoire pour agir contre la vacance à Montréal. Rapport de recherche. Collectif Villes Autrement (CVA)

LegisQuébec. CCQ-1991 - Code civil du Québec. Consulté sur: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showversion/cs/CCQ-1991?code=se:2313&pointInTime=20180119>

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2021), Guide La prise de décision en urbanisme - Réglementation relative à l'occupation et à l'entretien des bâtiments. Consulté sur: <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglementation-relative-a-l-occupation-et-a-l-entretien-des-batiments/>

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, (2021) Guide La prise de décision en urbanisme, Consulté sur: <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/>

Stein Monast (13 octobre 2020), Les baux commerciaux: brut, net, double net ou triple net?, Consulté sur: <https://steinmonast.ca/nouvelles-et-ressources/3271/>

Table de concertation des SDC de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2020), Mémoire présenté à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, dans le cadre de la consultation publique au sujet des locaux vacants à Montréal, Consulté de: <https://boulevardsaintlaurent.com/fr/download/?pid=9693>

Ville de Montréal (2021), Arrondissement Le sud-Ouest, *Règlement no RCA10 22016*, Règlement sur les usages conditionnels, Consulté sur: <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=28062&typeDoc=1>

Ville de Montréal (2017c). La Ville de Montréal va de l'avant avec un projet d'occupation temporaire de bâtiments inoccupés. Consulté sur: http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,42657625&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=29462

Ville de Montréal (2021), Liste des bâtiments visés par un avis de détérioration inscrit sur le registre foncier, Consulté sur: http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337%2C124103573&_dad=portal&_schema=PORTAL

Ville de Montréal (2021), Obtenir la liste des bâtiments vacants dans un arrondissement, Consulté sur: <https://montreal.ca/demarches/obtenir-la-liste-des-batiments-vacants-dans-un-arrondissement>

Ville de Montréal (2017a), Rapport d'événement Montréal Transitoire: Réflexion collective sur les usages temporaires dans les bâtiments vacants, Document PDF consulté sur: http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/rapport_mtltransitoire_vf_2017.pdf

Ville de Montréal (2020), R.R.V.M., c. O-0.1 *RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC* (codification administrative à l'égard de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie), Consulté sur: <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=26071&typeDoc=1>

Ville de Montréal (2017b) Plan d'action patrimoine 2017-2022 : S'ancrer dans l'identité urbaine montréalaise, Document PDF consulté sur: https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN_ACTION_PATRIMOINE_2017_2022.PDF

Ville de Montréal, Revitalisation urbaine intégrée, Consulté sur: http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8258,90445600&_dad=portal&_schema=PORTAL