

VOLUME 18 N° 1 ■ HIVER 2014

BâtiVert

Retour sur LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE

Prix
Naturas COMBEQ
Édition 2014



ISSN 1482-0412
Port de retour garanti

Envoi de publication
Contrat de vente n° 40065574

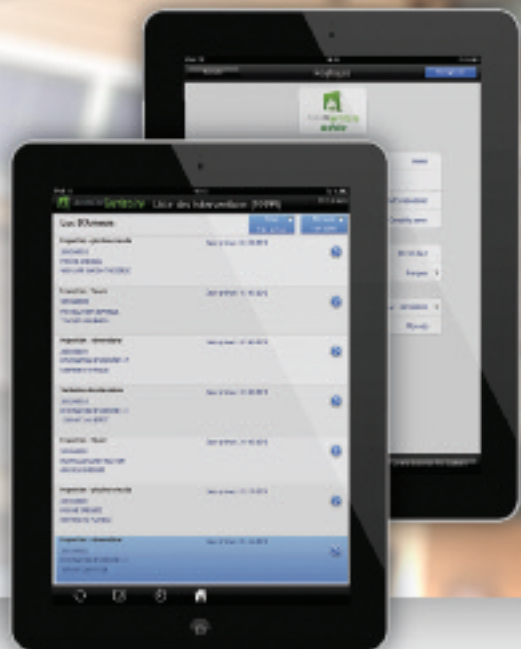
365, rue Normand
Place Normand, bureau 260
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3A 1T6

www.combeq.qc.ca

GESTION DES CHENILS AU QUÉBEC
La situation actuelle



PG Solutions



Effectuez vos inspections sur un iPad

Vos inspecteurs peuvent effectuer toutes les opérations reliées aux inspections, et ce, directement sur le terrain!

CARACTÉRISTIQUES

- Gestion des inspections (permis)
- Gestion des interventions : installations septiques, urbanisme, travaux publics
- Fonctionne sur iPad
- Exploite les avantages de la tablette : appareil photo intégré, ergonomie, etc.
- Fonctionne en mode connecté ou déconnecté

BÉNÉFICES

- Plus de temps consacré aux inspections
- Élimination de la double saisie
- Réduction de la manipulation des photos

www.pgsolutions.com/mobilite


AccèsCité


AccèsCité Territoire

MOT DU PRÉSIDENT 4
2014 L'année de tous les possibles!

Les brèves 5

LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE

Jurisprudence 101 6-7

La responsabilité civile d'une municipalité dans l'application dite « excessive » de sa réglementation municipale 8-9

L'affaire *Développements Lorraine-Baron inc. c. St-Lazare (Ville de)*
Quand une demande de permis de lotissement est-elle substantiellement complète? 12-13

Encore le bruit
La Cour d'appel persiste et signe 14-15

Droits acquis et absence de permis : est-ce fatal? La Cour d'appel tranche le débat! 19 à 21



LE PRIX *Naturas* * *COMBEQ*
Édition 2014 10-11

CONGRÈS 2014 16 à 18



La gestion des chenils au Québec
La situation actuelle 22-23

Abat-poussière : enfin du nouveau! 24

CHRONIQUE URBANISME
Les projets intégrés... comment bien les intégrer! 25

CHRONIQUE JURIDIQUE
Règlements sur les PIIA
La discrétion n'est pas un buffet à volonté 26-27

CHRONIQUE ENVIRONNEMENT
Une fiscalité municipale contreproductive 28-29

FORMATION 2014 30



Nous remercions nos annonceurs et nos différents partenaires qui ont choisi d'associer leur nom et leurs ressources à la réalisation de ce magazine. Leur participation contribue activement à faire connaître l'importance du rôle de l'officier municipal en bâtiment et en environnement sur tout le territoire québécois. Votre appui et votre confiance nous sont essentiels. Merci!

BâtiVert

Le magazine BâtiVert est publié par la Corporation des officiers municipaux en bâtiment et en environnement du Québec (COMBEQ)



LE COMITÉ EXÉCUTIF DE LA COMBEQ

M. Daniel Barbeau, président
M. René Drouin, vice-président
M. Sylvain Demers, vice-président
M. Jean Gingras, trésorier
M. Bastien Lefebvre, secrétaire

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Pierre-Paul Ravenelle

RESPONSABLE DES COMMUNICATIONS ET DU MARKETING

Dany Marcil

ACCUEIL, COMPTABILITÉ ET SECRÉTARIAT

Francine Clément

SERVICE DE LA FORMATION

Johanne Nadon

LE MAGAZINE

DIRECTEUR

Pierre-Paul Ravenelle

CONCEPTION ET MONTAGE

CGB Communication

IMPRESSION

Imprimerie Miro

PUBLICITÉ

Dany Marcil

ADMINISTRATION, RÉDACTION ET PUBLICITÉ

365, rue Normand, Place Normand, bureau 260
Saint-Jean-sur-Richelieu QC J3A 1T6
Tél. : 450 348-7178 • Téléc. : 450 348-4885
Courriel : combeq@combeq.qc.ca
Site Web : www.combeq.qc.ca

Dépôt légal, deuxième trimestre 1992

Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

ISSN-1482-0412

Envoi de publication.

Enregistrement n° 40065574

Port de retour garanti

Abonnement annuel : 18 \$ (taxes en sus)

Le contenu des articles publiés dans ce magazine ne reflète pas nécessairement l'opinion de la COMBEQ. Seuls les auteurs assument la responsabilité de leurs écrits.

Le genre masculin est utilisé au sens universel et désigne autant les femmes que les hommes.

La reproduction de textes ou d'extraits de ceux-ci est encouragée et doit porter la mention « Reproduit du magazine BâtiVert ».

© Marque déposée de la COMBEQ



Ce magazine est imprimé sur du papier écriture recyclé de fibres postconsommation.



M. DANIEL BARBEAU

Président de la COMBEQ

2014 L'année de tous les possibles!

En ce début d'année, je me permets tout d'abord de vous offrir mes meilleurs vœux pour 2014. Je vous souhaite une année remplie non seulement de bonheur, de joie et de succès, mais également de moments forts, de bonne santé et de surprises emballantes!

Chaque mois de janvier, je m'accorde un petit instant de réflexion sur les moments forts de l'année précédente. Bien entendu, cet exercice me permet également de réfléchir à la façon la plus optimale d'entreprendre l'année à venir. Après tout, l'un des éléments du succès est sans contredit la planification.

Un des événements majeurs de l'année 2013 aura été les élections municipales. Beaucoup d'entre nous sont amenés à travailler avec un nouveau conseil municipal alors que d'autres ont vu leurs élus revenir à l'hôtel de ville le 4 novembre au matin. Dans un cas comme dans l'autre, les défis sont grands : les campagnes électorales sont un terrain propice à l'émergence de nouvelles idées et à des projets d'envergure. Parfois, la vision d'un nouveau conseil fera un virage à 180 degrés par rapport aux actions de l'ancien. Notre rôle demeure cependant le même, soit d'assurer un service de qualité par notre professionnalisme et nos compétences et de contribuer au maintien du respect des différents règlements régissant notre municipalité.

À la COMBEQ, l'année qui se termine aura également été très occupée. Lors de mon élection à titre de président en avril 2012, je souhaitais continuer à développer des échanges avec les autres associations municipales et les intervenants qui œuvrent dans notre sphère d'activité. À cet effet, j'ai eu le plaisir de signer quatre ententes de partenariat au cours de l'année, soit avec l'Association des entreprises spécialisées en eau du Québec (AESEQ), la Fédération québécoise des municipalités, l'Union des municipalités du Québec et Écohabitation. Ces ententes visent principalement à créer et maintenir des canaux de communication et à vous offrir un programme de formation de qualité, diversifié et le plus complet possible.

Un autre de mes souhaits consistait à assurer une présence accrue auprès des membres, notamment par une présence sur le terrain. Deux moyens ont été mis en place : les capsules du président et la tournée des régions. Si l'élaboration des capsules Web vise à communiquer de manière plus dynamique et directe, la tournée des régions a comme objectifs de mieux comprendre les attentes des membres ainsi que de connaître les problématiques qu'ils vivent, en plus de garder un lien privilégié et une cohésion avec les officiers municipaux en bâtiment et en environnement. D'ailleurs, cette initiative sera répétée l'an prochain. Je vous invite à participer en grand nombre à cette prochaine édition et à profiter de ce moment privilégié pour venir échanger avec vos administrateurs.

Beaucoup d'autres événements sont également dignes de mention mais n'ont pu être soulignés, faute d'espace. Je pense notamment à notre

congrès 2013 à Québec qui a été un vif succès. Mais en regardant le bilan de l'année 2013, je me considère privilégié d'être le président d'une association aussi active et impliquée!

CAP SUR 2014

L'année qui s'amorce se veut très prometteuse! Plusieurs de nos activités sont déjà en préparation depuis un bon moment. Les rencontres du comité organisateur du congrès 2014 à La Malbaie ont débuté plus tôt cet automne. En tant que membre de ce comité, je peux vous assurer que nos deux coprésidents sont très enthousiastes et leurs énergies se propagent à l'ensemble des membres autour de la table! C'est un rendez-vous que vous ne voudrez pas manquer les 1^{er}, 2 et 3 mai prochain.

Le congrès 2014 sera également le moment de dévoiler les lauréats du prix Naturas-COMBEQ. Je vous rappelle que ce prix vise à souligner la contribution particulière de deux de nos membres dans des actions ou projets reliés aux objectifs du développement durable. De nombreuses catégories de projets et la possibilité d'aborder diverses facettes reliées à nos champs d'activité sont disponibles. Si une réalisation dans votre municipalité favorise le développement durable et que vous y avez participé de façon active, vous êtes éligible au prix Naturas-COMBEQ.

Votre participation est d'une extrême importance : ce prix s'adresse directement à vous et constitue une marque de reconnaissance de la part de vos collègues. Il s'agit de la forme la plus tangible pour vous et votre municipalité de se mettre en valeur et de démontrer que le développement durable est au cœur de vos préoccupations. J'espère que vous y participerez avec enthousiasme et en grand nombre.

En terminant, je peux vous assurer que les membres du comité exécutif et du conseil d'administration, appuyés par la permanence, continueront leurs efforts pour que la contribution des officiers municipaux en bâtiment et en environnement soit pleinement reconnue. Par conséquent, nous poursuivrons nos représentations auprès des diverses instances politiques et municipales et nous nous assurerons de vous offrir un programme de formation à travers toutes les régions du Québec et respectant vos besoins sur le terrain. Que l'année 2014 soit porteuse de tous les possibles! ■

LA FQM RÉCOMPENSÉE POUR L'EXCELLENCE DE SON PROGRAMME DE FORMATION



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

La Fédération québécoise des municipalités (FQM) a été récompensée lors du Gala Reconnaissance 25^e anniversaire de la SOFEDUC qui se tenait le 21 novembre dernier à Montréal. Cet événement visait à reconnaître les organisations et les personnalités qui ont contribué au développement de la SOFEDUC et à la promotion des unités d'éducation continue (UEC).

La FQM a reçu un prix reconnaissance pour l'excellence de son programme de formation continue. À titre de partenaire depuis plus de 20 ans au niveau de la formation, la COMBEQ est fière de souligner cette distinction hautement méritée. Félicitations!

FINANCEMENT DE PROJETS ENVIRONNEMENTAUX OU DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Fonds Éco IGA allouera cette année encore une partie de son budget à des municipalités, MRC, ONG et établissements d'enseignement pour la réalisation de projets environnementaux ou de développement durable. Les organismes peuvent soumettre leurs projets dès aujourd'hui, et ce, jusqu'au 1^{er} février 2014. Pour plus d'informations, visitez le www.jourdelaterre.org.

LES CAPSULES DU PRÉSIDENT

Avez-vous vu les capsules du président sur le site Web de la COMBEQ? Par l'entremise de courtes vidéos, M. Daniel Barbeau s'adresse aux membres sur différents sujets touchant les activités de la Corporation. Le président peut donc joindre les membres de la COMBEQ de façon plus conviviale et dans une ambiance décontractée. Allez y jeter un œil : www.combeq.qc.ca/publications.

POUR UNE MUNICIPALITÉ EFFICACE

Connaissez-vous la trousse *Ma municipalité efficace*? Il s'agit d'une boîte à outils en efficacité énergétique et en réduction des émissions de gaz à effet de serre destinée au secteur municipal.

Elle est un outil de référence, une plateforme en ligne à travers laquelle les municipalités peuvent trouver l'aide dont elles ont besoin, les projets qui les inspirent, les experts qui les renseignent, les ressources pratiques qui les accompagnent, le tout pour profiter des avantages qu'offre l'efficacité énergétique.

Le détour vaut la peine :
www.municipaliteefficace.ca.

OFFRES D'EMPLOI SUR LE SITE WEB DE LA COMBEQ

La COMBEQ met à votre disposition sur son site Web une section pour afficher vos offres d'emploi gratuitement. Vous avez un poste disponible en lien avec l'urbanisme, l'aménagement du territoire ou la délivrance du permis? Vous recherchez quelqu'un pour combler un poste dans votre municipalité en lien avec le développement durable et le bâtiment? Pensez au site Web de la COMBEQ!

Vous pouvez envoyer vos offres d'emploi ou vos questions à l'adresse suivante : dmarcil@combeq.qc.ca.

LE PRIX DU MINISTRE POUR L'ASHOQ

L'Association des services en horticulture ornementale du Québec (ASHOQ) s'est vu décerner le Prix du ministre dans la catégorie « Produit ou service horticole innovateur » pour son programme de Certification environnementale GRP - Gestion responsable des pelouses. En plus d'encadrer les pratiques professionnelles des entreprises qui offrent des services d'entretien de pelouse, la Certification environnementale GRP établit des exigences uniformes pour l'industrie en matière de gestion responsable des pelouses et complémente les réglementations fédérales et provinciales en vigueur. Elle engage notamment les entreprises vers des standards élevés de professionnalisme.





JURISPRUDENCE 101

M^e PHILIPPE ASSELIN

Morency, Société d'avocats

Gaëtan Picon, un écrivain français, a écrit que « ce n'est pas l'histoire qui fait le jugement : c'est le jugement qui fait l'histoire ». Voilà qui explique sans doute le grand intérêt suscité par la jurisprudence de nos tribunaux auprès des officiers municipaux qui, bien souvent, y verront une certaine stabilité dans l'application du droit qui les concerne.

Puisque ce numéro du *BâtiVert* porte sur la jurisprudence, nous avons pensé qu'un petit cours introductif sur le rôle de la jurisprudence dans notre système judiciaire pourrait peut-être vous être utile.

LA JURISPRUDENCE EN TANT QUE SOURCE DU DROIT

Essentiellement, on peut définir la jurisprudence comme l'ensemble des décisions d'un tribunal sur une matière ou sur une question donnée. Il est important de signaler que son rôle et son autorité dans notre système judiciaire peuvent varier en fonction de la branche du droit dans laquelle œuvrera l'officier municipal.

Les deux principales branches de notre système judiciaire sont certainement le droit civil et le droit pénal. L'officier municipal y « patauge » d'ailleurs régulièrement. À titre d'exemple en droit civil, pensons au recours en démolition intenté en vertu de l'article 227 de la

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Quant au droit pénal, le recours qui est le plus souvent utilisé par l'officier municipal est sans conteste le constat d'infraction, procédure typique de cette branche du droit.

Sans se lancer dans un cours d'histoire, vous ne serez pas surpris d'apprendre que notre système judiciaire est imprégné par nos origines françaises et anglaises. Notre droit civil s'inspire ainsi de la tradition civiliste française alors que pour le droit pénal, celui-ci sera davantage influencé par la tradition de *Common Law* anglaise. Voyons quelle est la différence entre ces deux régimes.

Pour le droit civil, la codification des règles revêt toute son importance. En effet, ce régime repose sur la loi et obéit à un raisonnement déductif, allant du général au particulier. En ce sens, la jurisprudence en droit civil sera considérée comme une source « secondaire » de droit puisque son rôle sera d'appliquer une loi générale et abstraite à des situations concrètes. La jurisprudence, ici, ne doit pas servir à contraindre les tribunaux, mais bien à les guider.

Quant à la *Common Law*, la jurisprudence y joue un rôle plus important puisque ce régime commande que l'analyse origine d'un cas particulier pour en tirer une règle applicable de façon plus générale sous forme de jugement. Contrairement au droit civil, la jurisprudence est, en *Common Law*, la première source du droit.

LA VALEUR DE LA JURISPRUDENCE

Précédemment, vous avez peut-être été étonnés d'apprendre qu'en droit civil, la jurisprudence était une source secondaire du droit. En

BÉTON
ULTRAMIX
PAUL PROTÉAU
8 RUE D'AMOURS
EASTMAN, QUÉ. J0E 1P0
TEL.: (450) 297-1222
FAX: (450) 297-1223
FABRICANT DE FOSSES SEPTIQUES ET PRODUITS D'ÉCOFLO ET BIONEST

roy vézina associés
ingénierie environnementale
et gestion des eaux
TROIS-RIVIÈRES 819 372-5293
QUÉBEC 418 864-0446
LAURENTIDES 450 327-5204
www.royvezina.com | info@royvezina.com

effet, l'officier municipal bien averti devrait tout d'abord, dans cette branche du droit, se référer aux textes de loi ou aux textes réglementaires. Généralement, lorsqu'une disposition législative ou réglementaire est claire, celle-ci ne devrait pas être interprétée. Cependant, compte tenu de la complexité et du caractère technique de plusieurs normes que doivent appliquer les officiers municipaux, la jurisprudence trouvera alors toute son importance pour rendre celle-ci plus concrète. Il s'agit, comme nous l'avons vu, d'appliquer une règle générale et impersonnelle à un cas particulier. Voilà pourquoi la jurisprudence, en droit civil, a une certaine importance mais ne constitue pas une panacée puisqu'elle concernera un cas et des faits précis. Il n'en demeure pas moins qu'une décision constitue un précédent dans lequel un principe juridique a été interprété et appliqué.

Cela nous amène donc à traiter de la règle du précédent. Signalons d'emblée que cette règle est différente du *stare decisis* qui, pour sa part, est une obligation de *Common Law* sur laquelle nous reviendrons. Le précédent est une décision statuant sur un point de droit et qui fera autorité lorsque l'instance qu'il l'a rendue ou une autre instance d'un degré inférieur sera appelée à se prononcer sur le même point de droit. En droit civil, le précédent ne constitue pas un commandement mais plutôt une recommandation à suivre. L'autorité du précédent varie selon la qualité des motifs sur lesquels est fondée la décision et selon la hiérarchie de l'instance qu'il l'a rendue. Voilà pourquoi vos avocats, en plaidoirie, s'évertuent à plaider de grands principes traités par la Cour suprême du Canada ou par la Cour d'appel du Québec, pour ne nommer que ces instances.

Cependant, bien que l'invitation à suivre le précédent est souvent acceptée, voire appliquée par nos tribunaux, il n'est pas nécessairement inconvenant de la décliner. D'où l'importance de garder en tête qu'une décision peut être distinguée, nuancée ou même écartée dans une autre cause.

Or, en *Common Law*, la règle du *stare decisis* fait en sorte que le précédent a créé une règle que les tribunaux sont obligés de suivre. Le précédent s'impose ici comme une règle et non comme un modèle proposé. Comme mentionné précédemment, notre droit pénal est fortement influencé par la tradition de *Common Law* anglaise. En ce sens, il n'est pas rare de constater que les tribunaux y appliqueront plus souvent la règle du *stare decisis*. Quel officier municipal n'a pas entendu le juge d'une cour municipale ou de la Cour du Québec dire qu'il était « lié » par l'opinion déjà exprimée par les tribunaux supérieurs? Il s'agit là de l'application concrète du *stare decisis* en droit pénal. Cela explique pourquoi, dans cette branche du droit, la jurisprudence aura une importance plus prédominante.

MAINTENANT, QUAND VOUS LIREZ DE LA JURISPRUDENCE...

Maintenant, quand vous lirez de la jurisprudence, n'oubliez pas que son rôle et son importance varient en fonction de la branche du droit dans laquelle une décision a été rendue.

N'oubliez pas qu'une décision tire sa source d'une situation donnée, en fonction de faits précis qui ont été mis en preuve. À moins que le décideur mentionne devoir appliquer la règle du *stare decisis*, une décision constituera normalement l'application d'une règle générale à un cas particulier, faisant ainsi en sorte qu'il pourrait en être décidé autrement dans un autre contexte.

Toutefois, cela n'empêche pas que l'interprétation qui sera faite dans une décision puisse servir pour d'autres cas particuliers. Pour paraphraser Picon, c'est là que le jugement pourrait bien faire l'histoire... ■

LES ENTREPRISES BOURGET INC.
R.B.Q. : 1147-7122-16

ABAT-POUSSIÈRE AP-35
CHLORURE DE CALCIUM / MAGNÉSIUM 35%

- **Le AP-35 est certifié BNQ 2410-300**
- **Il rencontre les normes du CCDG du Ministère des Transports du Québec**
- **Le seul produit certifié entièrement fabriqué au Canada**
- **Produit offrant le meilleur rapport qualité/prix**
- **Service de livraison rapide et efficace partout au Québec**
- **Différents tests comparatifs sont venus confirmer la très grande efficacité du AP-35**

Certifié ISO 9001:2008
VOUS RÉSISTEZ BIEN À LA QUALITÉ

Pour plus d'informations, contactez notre équipe au :
450 755-6646 1 800 861-6646
informa@bourget.qc.ca
www.bourget.qc.ca

LA RESPONSABILITÉ CIVILE D'UNE MUNICIPALITÉ dans l'application dite « excessive » de sa réglementation municipale

M^e KARINE BOIES ET M^e ISABELLE BLACKBURN

Cain Lamarre Casgrain Wells Avocats

La responsabilité civile d'une municipalité peut-elle être engagée parce qu'elle refuse la délivrance d'un permis ou lorsqu'il y a une intervention personnelle des élus dans les démarches des contribuables?

En cette délicate matière, la Cour supérieure, sous la plume du juge Martin Dallaire, a rendu, le 15 août 2013, la décision dans l'affaire *Girard c. St-Ambroise (Municipalité de)*, 2013 QCCS 3983.

Dans ce litige, le demandeur prétendait que la Municipalité avait appliqué de façon erronée et abusive sa réglementation d'urbanisme, faisant en sorte de l'empêcher de reconstruire un bâtiment incendié.

Le bâtiment en question était une salle de quilles, acquise par le demandeur en 1983. En

1997, il avait obtenu les permis nécessaires pour faire agrandir le bâtiment. Le nœud de l'affaire découle d'un incendie survenu en 2008. Les officiers municipaux lui avaient fait savoir qu'un plan d'architecte et une attestation d'un ingénieur en structures étaient nécessaires à la reconstruction du bâtiment, le demandeur désirant reconstruire à partir des structures toujours existantes. Diverses rencontres avec la Municipalité ont eu lieu, dont certaines directement avec le maire de cette dernière qui s'était montré proactif et collaboratif.

À la suite d'une demande de permis du demandeur accompagnée du plan et de l'attestation requise, la Municipalité mandate son propre architecte afin de déterminer la valeur du bâtiment et la possible récupération de celui-ci. Après coup, elle répond qu'en raison de l'importance de sa détérioration, estimée supérieure à 50 %, l'immeuble en question ne possédait plus de droits acquis. L'officier municipal ajoute toutefois la possibilité de demander une dérogation à la réglementation ou encore de déposer sa propre démonstration à l'effet que sa propriété a conservé plus de 50 % de sa valeur.

Devant cette situation, le demandeur se concentre alors sur la dernière option mentionnée et requiert d'un professionnel un rapport alléguant que le bâtiment n'a pas perdu la moitié de sa valeur physique. Il n'a cependant pas formulé de demande de dérogation, mais a plutôt répliqué par une mise en demeure à la Municipalité et, finalement, une réclamation en dommages et intérêts pour le remboursement de dépenses engagées en raison du refus d'émettre le permis.

QUESTIONS EN LITIGE

La Cour supérieure devait donc trancher dans cette affaire si, en raison des prétentions du demandeur, la Municipalité a engagé sa responsabilité en appliquant sa réglementation et en refusant le permis, en analysant de façon erronée le critère de perte de valeur et par l'intervention du maire ou l'attitude de l'inspecteur municipal.

RAPPEL DES PRINCIPES EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ MUNICIPALE

Des arrêts de principe, dont notamment l'arrêt de la Cour suprême du Canada dans *Entreprises Sibeca c. Frelighsburg* ([2004] 3 R.C.S. 304), encadrent bien la façon dont on peut retenir la responsabilité extracontractuelle d'une municipalité. Pour résumer, dans leur sphère législative ou réglementaire, les municipalités bénéficient d'une immunité relative faisant en sorte que leur responsabilité extracontractuelle n'est engagée que si la demande prouve leur mauvaise foi. À l'inverse, lorsqu'une municipalité agit à l'intérieur de sa sphère opérationnelle, la faute simple, définie au Code civil du Québec, peut engager sa responsabilité.

En fonction des faits relatés, le tribunal se penche sur la prétendue responsabilité de la Municipalité dans les dommages du demandeur. Le critère retenu à cet effet par la Cour d'appel dans l'arrêt *Ville de Warwick c. Carrières PCM* (2007 QCCA 1270) consiste à se demander si, lors de l'analyse de demande de permis par la Municipalité, cette dernière a mis tout le soin voulu, c'est-à-dire que l'analyse n'a pas été bâclée ou traitée avec un manque d'attention évident.

ANALYSE DES DIFFÉRENTS REPROCHES DU DEMANDEUR

Quant au premier moyen du demandeur, soit la mauvaise application de la réglementation, le tribunal retient que l'officier municipal a pris soin



- Fabricant de produits de béton
- Postes de pompage pré-assemblés
- Réseau de collecte ProSTEP™
- Conception et fabrication de systèmes de distribution sous faible pression
- Fourniture, assemblage et entretien de produits d'assainissement

2900, rue Jules-Vachon
Trois-Rivières (Québec)
G9A 5E1
Tél.: 819 374-8575
Télec.: 819 374-8574

www.meiassainissement.com

d'indiquer les exigences réglementaires au demandeur. Il indique aussi que l'inspecteur a transmis des possibilités à ce dernier lors du refus, en précisant qu'une demande de dérogation ou la démonstration quant à la valeur donnée est possible. Le demandeur a plutôt choisi de ne pas compléter sa démarche quant au permis.

L'officier municipal, en traitant le demandeur comme tout citoyen et en appliquant sa réglementation avec une certaine rigueur, n'a pas commis de faute. La Municipalité, en obtenant une contre-vérification professionnelle par son propre expert afin d'obtenir une analyse fouillée, minutieuse et requise pour le bien public, n'a pas utilisé une mesure excessive.

Quant au second moyen retenu par le demandeur, à savoir que la Municipalité aurait analysé de façon erronée le critère de perte de valeur, la Cour indique que tout le litige repose sur la valeur du bâtiment afin de reconnaître ou non la présence des droits acquis.

D'entrée de jeu, il est admis qu'avant l'incendie de 2008, l'immeuble bénéficiait de droits acquis. Néanmoins, ceux-ci s'éteignent si l'immeuble est détruit à plus de 50 %. Ainsi, ceci explique bien l'importance de déterminer la valeur du bâtiment portée au rôle d'évaluation. À la suite d'un incendie, la Loi sur la fiscalité municipale prévoit

que l'évaluateur municipal doit déterminer une nouvelle valeur à porter au rôle.

Pourtant, le demandeur a avancé des positions contradictoires en ce qu'il a, d'une part, réclamé une perte totale de son immeuble et de ses équipements envers son assureur et a, d'autre part, prétendu une récupération de plus de 50 % envers la Municipalité. Ainsi, une fois les chèques d'indemnité des assureurs encaissés, le demandeur s'est tourné vers la Municipalité par mise en demeure lui réclamant des dommages et intérêts sans tenir un réel débat sur la valeur de l'immeuble. Une fois de plus, la Cour conclut qu'en appliquant sa réglementation municipale lors d'un incendie, cette dernière n'a pas engagé sa faute.

En ce qui concerne le troisième moyen allégué du demandeur, soit l'intervention du maire et l'attitude de l'inspecteur municipal, le tribunal ne voit pas non plus une situation permettant de retenir la responsabilité du corps public. Le juge qualifie de clair le témoignage du maire en question. Il constate que ce dernier s'est voulu un accompagnateur dans le but d'aider l'un de ses citoyens et n'a jamais fait quelque promesse de résultat que ce soit au demandeur.

En outre, le tribunal indique qu'un représentant officiel d'une Municipalité, tout comme un fonctionnaire municipal, ne peut, de son propre

chef, lier sa Municipalité et son conseil par ses propos. Un projet doit toujours répondre aux normes fixées par la réglementation puisqu'il s'agit de l'exercice d'un pouvoir statutaire et non pas discrétionnaire. En ce qui concerne l'attitude de l'inspecteur municipal, le juge ne voit pas d'illustration dans la preuve qui démontre un manquement à ses devoirs. Le tribunal rejette ainsi la requête du demandeur.

COMMENTAIRES

Ce jugement est intéressant quant aux rôles des élus et des officiers municipaux en regard de l'application d'une réglementation. Le juge fait un parallèle intéressant entre ces deux fonctions municipales en rappelant que leur obligation ne consiste pas à expliquer le contenu des règlements et que le fait de collaborer avec un demandeur de permis ainsi que de suggérer des moyens pour faciliter l'acceptation d'un projet ne leur créent aucun engagement.

Ce jugement est également d'intérêt en ce qu'il met en relief le principe que les démarches d'une Municipalité afin de s'assurer de l'application de sa réglementation, en l'occurrence l'évaluation de l'immeuble, ne dénote pas nécessairement que cette dernière s'acharne sur le contribuable, mais plutôt qu'elle traite sa demande avec sérieux et égalité. ■

DROIT MUNICIPAL ET ENVIRONNEMENTAL

UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE, UN SERVICE RÉGIONALISÉ

| | | | | |
|---|--|--|---|--|
| SAGUENAY 418 689-4580 Me François Beauchamp Me Karim Boies Me Jean-François Delisle ALMA 418 669-4580 Me Jean-Sébastien Bergeron Me Martine Tremblay Me Jacques Villeneuve | AMOS 819 727-4153 Me Isabelle Breton AMQUI 418 629-3302 Me Marie-Claude Lambert DRUMMONDVILLE 819 477-2544 Me Jean-François Brouillard MONTRÉAL 514 393-4580 Me Stéphane Gauthier | PUSSISVILLE 819 362-6819 Me Frédérique Lescauze QUÉBEC 418 522-4580 Me Casson Desrosiers RIMOUSKI 418 723-3302 Me François Bérubé RIVIÈRE-DU-LOUP 418 860-4580 Me Normand Boisé | ROBERVAL 418 275-2472 Me Benoît Amyot SAINT-FÉLICIEN 418 679-1331 Me Marie-Noël Gagnon SAINT-GEORGES 418 226-2074 Me Yannick Richard | SÉPÉES 418 962-6572 Me Anne-Marie Gauthier SHERBROOKE 819 780-1515 Me Claudia Tremblay VAL-D'OR 819 825-4153 Me Isabelle Breton |
|---|--|--|---|--|

CAIN LAMARRE CASGRAIN WELLS
 S.E.N.C.R.L. / AVOCATS
 LÀ OÙ VOUS ÊTES. ^{MD}

clcw.ca

Associés aux changements et à une nouvelle vision d'avenir face au développement durable, les officiers municipaux en bâtiment et en environnement sont des collaborateurs majeurs dans la réussite d'une organisation municipale.

De plus en plus exigeantes, les nombreuses fonctions des officiers municipaux exigent une volonté d'agir avec un souci constant de mieux servir l'intérêt collectif face aux enjeux du développement durable.

LE PRIX HONORIFIQUE

Le prix honorifique NATURAS-COMBEQ est remis à un membre de la Corporation des officiers municipaux en bâtiment et en environnement du Québec qui s'est distingué par sa participation importante à la réalisation d'un projet ou d'une action dans sa municipalité ou sa MRC en fonction de certains des 16 principes de la Loi sur le développement durable.

Le trophée NATURAS-COMBEQ sera remis lors du congrès annuel de la COMBEQ qui aura lieu au Fairmont Le Manoir Richelieu de La Malbaie du 1^{er} au 3 mai 2014 et sera accompagné d'une bourse de 2 000 \$. Le prix vise à féliciter le membre et sa municipalité. L'officier, ses partenaires de projet ainsi que le maire ou le préfet de la ville ou de la MRC seront honorés par le comité exécutif de la COMBEQ lors d'un événement particulier. De plus, une bourse de 500 \$ sera attribuée au projet qui se classera deuxième.

POUR PLUS D'INFORMATION

Téléphone : 450 348-7178

Télécopieur : 450 348-4885

Courriel : combeq@combeq.qc.ca

Site Internet : www.combeq.qc.ca

EXEMPLES D' ACTIONS ET DE PROJETS ÉLIGIBLES

- Efforts déployés pour la préservation du patrimoine bâti, création d'un site du patrimoine, guide à la restauration, etc.
- Réglementation particulière liée à la prévention ou à l'efficacité énergétique (économique).
- Établissement d'un écomarché dans sa municipalité avec les agriculteurs de la région.
- Réalisation d'une réglementation ou d'un PIIA mettant en valeur la gestion des eaux pluviales de surface, l'activité piétonne et cycliste, la construction de bâtiment vert ou LEED.
- L'amélioration d'un secteur patrimonial par l'enfouissement de fils aériens, l'ajout d'éclairage d'ambiance, de plantation d'arbres indigènes, d'un affichage particulier.
- Création de corridors fauniques ou forestiers dans le but d'améliorer la biodiversité et la création de sentiers pédestres et cyclistes pour les citoyens.
- Participation à un plan d'urbanisme ou à un schéma d'aménagement avec une vision de développement durable.
- Sensibilisation des citoyens à la protection de l'environnement par des rencontres, des documents d'information et des actions sur le terrain.

COMMENT PARTICIPER

Remplir le formulaire d'inscription et l'attestation de candidature prévus à cet effet. Prendre soin de bien choisir et identifier les champs d'activité ou les réalisations ainsi que les principes de développement durable selon lesquels vous soumettez votre candidature. Vous pouvez vous inscrire à plus d'une catégorie. Faire parvenir le formulaire d'inscription et les copies du dossier de candidature par la poste ou par messagerie au plus tard le 27 mars 2014.

UNE INITIATIVE CONJOINTE



COMBEQ
CORPORATION
DES OFFICIERS
MUNICIPAUX EN
BÂTIMENT ET EN
ENVIRONNEMENT
DU QUÉBEC

**Développement durable,
Environnement,
Faune et Parcs**

Québec 

EN COLLABORATION AVEC

FONDATION
La Capitale
Groupe financier
Valoriser l'essentiel

 FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

lavery
DROIT • AFFAIRES

 **PREMIER TECH**
AQUA

RECYC-QUÉBEC
Québec 

Le prix
Naturas  **COMBEQ**

Édition 2014



Nouvelle vision



M^e VALÉRIE BELLE-ISLE

Lavery

L'AFFAIRE DÉVELOPPEMENTS LORRAINE-BARON INC. C. ST-LAZARE (VILLE DE)

Quand une demande de permis de lotissement est-elle substantiellement complète?

Le 27 mai 2013, dans l'affaire *Développements Lorraine-Baron inc. c. St-Lazare (Ville de)*, la Cour supérieure a rendu une décision précisant les paramètres qui permettent de conclure qu'une demande de permis de lotissement est substantiellement complète. Les tribunaux ont eu plusieurs fois l'occasion de se prononcer sur ce que constitue une demande de permis substantiellement complète. Ces décisions ont toutefois majoritairement été rendues en matière de demandes de permis de construction de sorte que la décision *Développements Lorraine-Baron* apporte un éclairage intéressant.

Revoyons d'abord les faits de cette affaire. Développements Lorraine-Baron inc. (DLB) est un promoteur immobilier ayant pour projet de réaliser un développement domiciliaire dans la ville de St-Lazare. Dans le cadre de la décision examinée, DLB reproche à la Ville d'avoir refusé, sans droit, la délivrance d'un permis de lotissement nécessaire à la réalisation de son projet. DLB demande également que les nouveaux règlements d'urbanisme de la Ville, adoptés alors que le dossier était pendente, lui soient déclarés inopposables.

En juin 2005, à la suite du dépôt d'une demande de permis de lotissement par DLB, la Ville informe DLB qu'elle ne peut donner suite à la demande de permis de lotissement puisqu'elle

serait incomplète. On reproche que les éléments suivants sont manquants ou à corriger :

- Une nouvelle étude de morcellement est requise en vertu du Règlement Q-2, r. 8 (maintenant Q-2, r. 22);
- Le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) doit être corrigé conformément au Règlement de zonage;
- Un amendement au Règlement de zonage doit être obtenu pour les nouvelles rues;
- Certains lots ne sont pas conformes en ce qu'ils ne respectent pas les dimensions minimales exigées.

Par la suite, jusqu'en 2009, plusieurs plans de lotissement différents sont transmis à la Ville par DLB et, à chaque fois, la réponse de la Ville est que le plan ne rencontre pas les exigences demandées.

En novembre 2009, à la suite des élections municipales, les préoccupations du conseil de la Ville changent. Un nouveau maire et une nouvelle équipe ayant fait campagne sur la protection de l'environnement, la conservation du charme champêtre de la ville et sa pérennité équestre sont élus. Ce changement de position de la Ville aura des conséquences importantes pour DLB.

En mars 2010, DLB dépose de nouveaux plans de lotissement pour son projet.

En avril 2010, le conseil dépose un avis de motion afin de modifier le règlement sur les PAE et de suspendre toute étude de PAE. Une directive au même effet est également émise par le conseil. La modification du Règlement sur les PAE devrait donner suite à des modifications aux règlements de zonage et d'urbanisme. Mentionnons que, selon le Règlement de zonage de la Ville, il était nécessaire de fournir un PAE pour certains terrains faisant partie du projet de DLB afin d'obtenir un permis de lotissement.

Plus tard, en avril, de nouveaux plans de lotissement sont remis par DLB à la Ville qui les juge toujours non conformes à la réglementation de lotissement tout en soulignant ne pas avoir à examiner le projet de toute façon en raison de l'avis de motion suspendant l'étude de tout PAE.

avizo

EXPERTS-CONSEILS

WWW.AVIZO.CA

- Études de percolation
- Infrastructures
- Assainissement des eaux usées
- Alimentation en eau potable
- Caractérisation des eaux
- Mesures des débits
- Environnement
- Sols contaminés Phase I, II & III
- Urbanisme & aménagement

Granby, Sherbrooke, Laval & Drummondville
1-800-563-2005

cgbc communication
CONGRÈS 2014
SERVICE CLÉ EN MAIN POUR VOTRE KIOSQUE
IMAGE CORPORATIVE
CONCEPTION DE KIOSQUES
MATÉRIEL PUBLICITAIRE
Ronald Brisebois
450 492-1616
www.cgbccommunication.com

En juillet 2010, DLB fait à nouveau une demande de permis de lotissement et joint un nouveau plan de lotissement à sa demande. En août, la Ville avise DLB qu'il n'est toujours pas possible de procéder à l'analyse de son dossier en raison de l'avis de motion suspendant l'étude de tout PAE.

C'est à la suite de ce refus de la Ville que DLB a déposé une requête en jugement déclaratoire et en *mandamus*.

En réaction aux procédures de DLB, le conseil a déposé un avis de motion afin de modifier son règlement de zonage de manière à ce que les terrains visés par le projet de développement immobilier de DLB se trouvent dans une zone dont la classe d'usage n'est plus « habitation » mais plutôt « équestre ».

DLB a, à son tour, réagi à cet avis de motion en modifiant ses procédures de manière à demander la nullité et l'inopposabilité de ces nouveaux règlements municipaux.

La Cour supérieure devait donc se poser deux questions, la première quant à la conformité de la demande de permis de lotissement de DLB à la réglementation de la Ville et, la deuxième, quant à l'opposabilité de la réglementation de la Ville à DLB.

Afin de répondre à la première question, le tribunal devait se demander si la demande de permis de lotissement de DLB était substantiellement complète au moment où elle a été déposée. C'est le volet du dossier qui nous intéresse ici.

Une demande substantiellement complète n'est pas nécessairement exempte de toute irrégularité. Si les dérogations sont mineures et ne constituent pas le véritable litige entre DLB et la Ville, la demande de permis sera considérée substantiellement complète.

Qu'en est-il dans le présent dossier? Les dérogations soulevées par la Ville au soutien de son refus d'accorder le permis de lotissement sont les suivantes :

- Certains lots du projet de DLB sont irréguliers et leur profondeur est indéterminée;

- Le plan présenté par DLB n'indique pas les espaces réservés aux parcs et aux sentiers;
- Le projet comprend deux bâtiments ayant un accès au chemin public par servitude de passage plutôt que directement, contrairement à ce qu'exige la réglementation de la Ville;
- Deux lots n'ont pas la largeur minimale exigée par le règlement de lotissement;
- Les rues menant aux intersections ne sont pas en ligne droite au moins 30 mètres avant l'intersection contrairement à ce qu'exige le règlement de lotissement;
- L'étude de morcellement requise par le règlement sur les permis n'a été réalisée que pour une partie des terrains du projet de DLB.

De toutes les dérogations énumérées ci-dessus, le tribunal a conclu que seules les deux premières étaient mineures et n'auraient pu, à elles seules, justifier un refus d'émettre le permis de lotissement. Cela, bien que DLB ait démontré être en mesure de corriger ou de fournir les informations manquantes rapidement pour l'ensemble des dérogations observées.

En ce qui a trait aux deux premières dérogations, le tribunal a indiqué qu'il aurait été facile pour DLB de fournir l'information quant à la profondeur des lots irréguliers et que l'absence de cette information n'a pas d'impact sur le lotissement. L'absence d'indication quant aux espaces réservés aux parcs et sentiers ne serait également pas fatale puisqu'elle n'a pas d'incidence sur le lotissement et que la Ville était bien au fait des endroits où se trouveraient ces espaces.

Quant aux autres dérogations, bien que le tribunal indique qu'elles sont toutes importantes, il appert de la décision qu'il retient que le fait que l'étude de morcellement n'était pas complète était la dérogation la plus grave.

Concernant la question de l'accès direct à un chemin public, il revenait à DLB de démontrer à la Ville que les terrains requis pour fournir un accès direct au chemin public allaient être cédés et de lui produire un plan montrant les terrains

cédés tel qu'exigé par le règlement de lotissement. De l'avis du tribunal, la Ville ne peut présumer que les cessions requises auront lieu et émettre un permis sur cette base.

Même si la différence était minime entre la largeur minimale des lots prévue au règlement de lotissement et deux lots du projet de DLB considérés trop étroits, cette dérogation fut considérée importante par le tribunal. Celui-ci a rappelé que la Ville ne peut émettre un plan de lotissement contraire à sa réglementation.






Quant au fait que les rues menant aux intersections ne sont pas en ligne droite, le tribunal a retenu que cette dérogation avait déjà été soulevée à DLB par la Ville et que, malgré cela, aucune modification n'a été apportée à cet égard.

La demande de permis de lotissement de DLB n'était donc pas substantiellement complète.

Cette décision est particulièrement intéressante puisqu'elle donne des illustrations de facteurs permettant de qualifier une demande de permis de lotissement de substantiellement complète ou non.

Nous en retenons que lorsque le permis aurait pour effet d'autoriser un lotissement contrevenant à la réglementation de la municipalité, la dérogation à l'origine de cette contravention justifie le refus d'émettre un permis de lotissement. Le tribunal a en effet rappelé que la Ville ne peut émettre un permis en contravention à sa propre réglementation. Ainsi, même si la différence était minime entre la largeur obligatoire des lots en vertu de la réglementation de lotissement de la Ville et la largeur de deux lots faisant partie du projet de DLB, cette dérogation a été jugée importante par le tribunal. Ce n'est donc pas le caractère mineur de la dérogation par rapport à la norme prévue dans la réglementation municipale qui importerait, mais plutôt la qualification de la dérogation elle-même. Selon le tribunal, si une dérogation constitue une contravention à la réglementation de la Ville, la Ville ne peut passer outre à cette dérogation et juger la demande substantiellement complète. ■

ON S'AFFAIRE
À VOTRE RÉUSSITE
depuis 100 ans

lavery

NOTRE ÉQUIPE
AFFAIRES
MUNICIPALES

Daniel Bouchard
Hélène Gauvin
Denis Michaud
Catherine Gendron
Valérie Belle-Isle

175 avocats

lavery.ca

LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L. - AVOCATS

QUÉBEC MONTRÉAL OTTAWA



ENCORE LE BRUIT

La Cour d'appel persiste et signe!

M^e LOUIS BÉLAND

Dufresne Hébert Comeau Avocats

Dans la dernière parution de la revue *BâtiVert* d'automne 2013, ma consœur M^e Justine St-Jacques résumait la décision rendue par la Cour d'appel dans *Course automobile Mont-Tremblant inc. c. Iredale, 2013 QCCA 1348* où la Cour d'appel concluait à la validité de la réglementation sur le bruit de la Ville de Mont-Tremblant.

Plus récemment, le 3 octobre 2013, la Cour d'appel rendait une autre décision importante dans l'affaire *Camp Jardin (Gan) d'Israël c. Municipalité de La Minerve, 2013 QCCA 1699*, où elle conclut aussi à la validité d'un règlement en matière de bruit, soit le règlement de nuisance de la Municipalité de La Minerve qui prohibe l'usage extérieur de haut-parleurs et de porte-voix.

Certains avaient cru que le débat concernant l'usage extérieur de haut-parleurs avait été réglé par l'arrêt de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Ville de Montréal c. 2952-1366 Québec inc.* rendu en 2005. Dans cette affaire, la réglementation sur le bruit de la Ville de Montréal était contestée par l'exploitant d'un bar avec spectacle de danseuses

nues du centre-ville de Montréal qui avait installé à l'entrée de son établissement un haut-parleur amplifiant la trame sonore du spectacle présenté à l'intérieur afin que les passants l'entendent. La Cour suprême avait alors conclu à la validité de la réglementation de la Ville de Montréal, et ce, malgré l'accroc à la liberté d'expression protégée par la Charte canadienne des droits et libertés.

Dans l'affaire *Municipalité de La Minerve*, la trame factuelle est quelque peu différente. En effet, le Camp Jardin (Gan) d'Israël (ci-après « le Camp ») est un camp de vacances à vocation religieuse. On y utilise des haut-parleurs qui servent à réveiller les enfants le matin, à donner des consignes, à faire des annonces et à diffuser de la musique lors des activités.

Or, une disposition du règlement de nuisance de la Municipalité de La Minerve prohibe l'usage extérieur de haut-parleur et de porte-voix. En cour municipale, le Camp est déclaré coupable sur 20 chefs d'infraction d'avoir contrevenu à la réglementation municipale portant sur le bruit.

Ces condamnations sont confirmées par le juge Guy Cournoyer en Cour supérieure. Dans un jugement unanime, la Cour d'appel maintient les déclarations de culpabilité à l'endroit du Camp et rejette l'ensemble de ses arguments, dont notamment l'argument voulant que le règlement imposerait soi-disant une prohibition absolue illégale et que le Camp bénéficierait prétendument de droits acquis. Qui plus est, le Camp prétendait que contrairement à la décision de la Cour suprême dans *Montréal (Ville) c. 2952-1366 Québec inc.*, le règlement de la Municipalité de La Minerve ne comprendrait pas de norme objective sur le bruit. Finalement, à l'instar de l'affaire *Ville de Montréal* en Cour suprême,

MUNICIPAL
TRAVAIL
ENVIRONNEMENT
LITIGE

NOTRE CABINET:
UNE FORCE COLLECTIVE

Dufresne Hébert Comeau
AVOCATS

| dufresnehebert.ca |

DROIT MUNICIPAL | DROIT DU TRAVAIL | DROIT DE L'ENVIRONNEMENT | LITIGE

le Camp alléguait que le règlement contrevenait à un droit protégé par la Charte, soit la liberté d'expression.

Avant d'examiner chacun des arguments, la Cour rappelle que les tribunaux doivent faire preuve d'une grande retenue envers les conseils municipaux et que seul un exercice de mauvaise foi ou à des fins illégitimes ou déraisonnables du pouvoir réglementaire pourra justifier l'intervention d'un tribunal.

Voyons maintenant les arguments de manière plus détaillée. Quant au caractère prohibitif du règlement, la Cour d'appel souligne qu'un règlement complètement prohibitif est *ultra vires* des pouvoirs de la Municipalité. Toutefois, dans le cas des haut-parleurs et des porte-voix, qui par définition sont des objets qui ont pour fonction d'amplifier le bruit, la Cour conclut qu'il était tout à fait raisonnable d'en interdire l'utilisation à l'extérieur. La Cour souligne que la prohibition n'est pas totale puisqu'on n'interdit pas totalement ni le bruit ni l'utilisation des haut-parleurs, mais seulement leur utilisation extérieure et leur utilisation à l'intérieur lorsque l'on peut entendre le bruit de l'extérieur.

Quant à l'argument des droits acquis, la Cour souligne que le droit acquis à l'exploitation d'une colonie de vacances n'emporte pas celui d'utiliser des haut-parleurs qui eux constituent une nuisance. Aussi, la Cour rappelle qu'il n'existe pas de droit acquis en matière de nuisance.

Quant à l'argument relatif à la liberté d'expression, selon le tribunal toute activité expressive est présumée protégée par les chartes, tant canadienne que québécoise. On mentionne que la musique et les chants religieux font partie du message que le Camp cherche à transmettre et que ceci suffit pour qualifier l'activité d'expressive au sens de la Charte. Selon la Cour d'appel, le règlement porte donc atteinte à la liberté d'expression du Camp. En effet, il apparaît clair que le règlement a pour effet de restreindre la liberté d'expression car son article 5 interdit au Camp de diffuser de la musique et des chants au moyen de haut-parleurs situés à l'extérieur.

Toutefois, le tribunal conclut que cette mesure se justifie en vertu de l'article 1^{er} de la Charte canadienne des droits et libertés puisqu'il s'agit d'une restriction raisonnable et justifiée dans le cadre d'une société libre et démocratique. En effet, selon la Cour, le contrôle des nuisances, dont celles découlant du bruit, est un objectif urgent et réel dans notre société. La Cour conclut également que l'atteinte aux droits est proportionnelle au bénéfice recherché et qu'il existe un lien rationnel entre l'objectif recherché et le moyen utilisé par la Municipalité, c'est-à-dire l'interdiction de l'utilisation de haut-parleurs à l'extérieur.

En effet, l'interdiction vise à réduire le bruit ambiant dans une région destinée à la villégiature. Enfin, la Cour conclut que bien que le règlement porte atteinte à une liberté fondamentale, cette atteinte est minimale dans les circonstances.

Pour toutes ces raisons, la Cour confirme les déclarations de culpabilité qui avaient été prononcées par la cour municipale et confirmée par la Cour supérieure. À la suite des arrêts de la Cour suprême dans l'affaire *Ville de Montréal* et de la Cour d'appel dans l'affaire *Municipalité de La Minerve*, il faut donc conclure que, quel que soit le message qui est véhiculé, les municipalités possèdent le pouvoir de prohiber l'utilisation extérieure de haut-parleurs. En effet, qu'il s'agisse du son provenant d'un bar de danseuses ou celui de chants religieux dans une colonie de vacances, l'interdiction des haut-parleurs fut validée de la même manière par les plus hautes instances judiciaires du Québec et du Canada. ■

¹ [2005] 3 R.C.S. 141

La formation en ligne de l'ADMQ c'est : un DG performant, une municipalité gagnante!



Vous souhaitez devenir DG?

Pionnière, l'ADMQ offre un programme de formation en ligne de haut calibre pour les directeurs généraux du Québec et la relève des administrations municipales.

Joignez-vous à l'excellence!



ADMQ
STIMULER L'EXCELLENCE

Association des
directeurs municipaux
du Québec

admq.qc.ca



COMBEQ

**PORTEUR de tous
les POSSIBLES!**



Congrès de la COMBEQ

1^{er}, 2 et 3 mai 2014

**Fairmont Le Manoir Richelieu
de La Malbaie**

OMBE : PORTEUR de tous les POSSIBLES!

Événement d'envergure chaque année, le congrès de la COMBEQ est un incontournable du monde municipal. Des mois de préparation sont nécessaires pour peaufiner les moindres détails et assurer un événement à la hauteur de vos attentes.

Pour une troisième année consécutive, deux personnes ont accepté de coprésider le congrès : M. Martin Bouchard, délégué de la région de Québec et directeur de section à la Ville de Québec – Arrondissement Charlesbourg, ainsi que M. Simon Roy, délégué représentant la région de Chaudière-Appalaches et inspecteur en bâtiment et en environnement à la Municipalité de Lac-Etchemin. Les autres membres du comité exécutif, MM. Daniel Barbeau, Sylvain Demers, René Drouin, Jean Gingras et Bastien Lefebvre, ainsi que le directeur général de la COMBEQ, M. Pierre-Paul Ravenelle, les secondent.

Même s'il reste beaucoup de travail à faire d'ici l'ouverture du congrès, plusieurs éléments commencent à prendre vie et donnent déjà une saveur à nos assises annuelles.

L'OFFICIER MUNICIPAL : MAÎTRE DE SA DESTINÉE

Le comité organisateur souhaite mettre de l'avant l'acronyme OMBE à travers le congrès. Avec la thématique retenue, il est facile de constater que le thème est le support principal du message. Une main vient déposer la lettre majuscule « M », démontrant que c'est l'individu qui est maître de sa destinée. Les arcs de cercle derrière la main déposant la lettre « M » symbolisent le rayonnement de l'officier municipal en bâtiment et en environnement.

Les lettres « C » et « Q », présentées de manière subtile afin de bien faire ressortir OMBE, représentent l'encadrement et le soutien de la COMBEQ dans son rôle de formateur. Elles font également référence à la fierté d'appartenance à la COMBEQ de l'officier municipal portant le titre OMBE.

Dans la partie de gauche, des éléments figuratifs s'élevant dans le ciel caractérisent l'environnement et le milieu de travail des officiers municipaux et ils symbolisent la poursuite d'objectifs, démontrant clairement que l'OMBE est porteur de tous les possibles!

RENDEZ-VOUS LES 1^{er}, 2 ET 3 MAI PROCHAIN

Le congrès annuel de la COMBEQ se présente comme étant très prometteur. D'ailleurs, la conférence d'ouverture s'annonce des plus poignantes. Vous serez touchés par le récit peu banal de notre conférencier invité. Gageons qu'il saura donner une bonne dose d'énergie au lancement des activités de notre rassemblement annuel.

De plus, vous pouvez dès maintenant effectuer votre réservation au Fairmont Le Manoir Richelieu de La Malbaie en composant le 1 800 441-1414 et en mentionnant le code suivant : COMB14. Les tarifs de ce bloc sont négociés pour les demandes présentées jusqu'au 14 avril 2014. Le tarif d'une chambre en occupation simple ou double avec stationnement extérieur inclus est de 169 \$.

Finalement, vous pouvez consulter le site Web de la COMBEQ pour connaître plus de détails sur la programmation préliminaire ou toute autre activité.



*M. Simon Roy
Inspecteur en bâtiment
et en environnement
Municipalité de Lac-Etchemin*



*M. Martin Bouchard
Directeur de section
Ville de Québec
Arrondissement Charlesbourg*

ACTIVITÉ DES CONJOINTES ET CONJOINTS

TOUR DE L'ISLE-AUX-COUDRES

Par autobus nolisé quittant le Manoir à 9 h 30, nous nous rendons au **traversier de Saint-Joseph-de-la-Rive vers l'Isle-aux-Coudres**.

Cette courte traversée de 15 minutes nous mène à la visite de **l'économusée Cidrierie et Vergers Pedneault**, fabricant-artisan de produits fins de la pomme, la poire, la prune, l'amélanche et la cerise. On nous fera déguster 4 produits (cidre et mistelle) et découvrir d'autres produits du terroir charlevoisien.

Puis, **La Roche Pleureuse** nous prépare un excellent dîner avant de reprendre notre tournée de l'île. Notre guide, natif de la région, nous réserve quelques arrêts : **église Saint-Louis, musée les Voitures d'Eau** et autres.

À 15 h, nous reprenons le traversier pour un retour à l'hôtel vers 15 h 45. L'objectif de votre appareil photo se laissera tenter par le panorama. Des vêtements chauds sont recommandés.



- Cette activité est incluse dans l'inscription des conjointes et conjoints au congrès, et ce, sans frais supplémentaires. Elle est facultative.
- Si vous y participez, le repas du midi inclus dans votre inscription a lieu dans un restaurant avec le groupe.
- Si vous n'y participez pas, le repas du vendredi midi inclus dans votre inscription de conjointe ou conjoint se prend à l'hôtel avec les congressistes.

Le congrès de la COMBEQ se tiendra les 1^{er}, 2 et 3 mai 2014 au Fairmont Le Manoir Richelieu



Inscription du congressiste

(Pour des inscriptions multiples, veuillez reproduire ce formulaire)

M. Mme Prénom : _____ Nom : _____
Employeur : _____
Adresse travail : _____
Code postal : _____
Téléphone : _____ poste : _____ Télécopieur : _____
Courriel : _____

Inscription de la conjointe ou du conjoint (repas du jeudi midi exclu)

M. Mme Prénom : _____ Nom : _____
Adresse résidence : _____
Code postal : _____
Téléphone résidence : _____ Courriel : _____
Activité des conjointes et conjoints - vendredi 2 mai (description au verso)
Je m'inscris à l'activité Je ne m'inscris pas à l'activité, je participe au dîner des congressistes du vendredi
Paiement de l'inscription de la conjointe ou du conjoint par
 l'employeur chèque personnel inclus

| Tarifs 2014 Les taxes sont applicables | Jusqu'au 18 avril 2014 | Après le 18 avril 2014 | TPS | TVQ | Total |
|---|---------------------------------|---------------------------------|-----|-----|-------|
| Membre de la COMBEQ | 550 \$ <input type="checkbox"/> | 595 \$ <input type="checkbox"/> | | | |
| Conjointe ou conjoint d'un membre | 245 \$ <input type="checkbox"/> | 255 \$ <input type="checkbox"/> | | | |
| Non-membre de la COMBEQ | 695 \$ <input type="checkbox"/> | 735 \$ <input type="checkbox"/> | | | |
| Conjointe ou conjoint d'un non-membre | 285 \$ <input type="checkbox"/> | 295 \$ <input type="checkbox"/> | | | |

Les frais d'inscription, moins 200 \$ (repas et rafraîchissements), sont admissibles à la contribution obligatoire de 1 % à la formation de la main-d'oeuvre. Un remboursement sera accordé uniquement si une demande d'annulation écrite est reçue avant le 18 avril 2014. Les substitutions sont toutefois possibles en tout temps entre membres. Aucune confirmation ne vous sera adressée. TPS 141003426RT TVQ 1018441779TQ0001



Émettre le chèque à l'ordre de la COMBEQ et nous le faire parvenir, accompagné de votre formulaire d'inscription, à :

365, rue Normand,
Place Normand, bureau 260
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3A 1T6
Tél : 450 348-7178
Télec : 450 348-4885
combeq@combeq.qc.ca
www.combeq.qc.ca

Hébergement

Les réservations de chambres et les frais de séjour sont à la charge des participantes et participants.

Fairmont Le Manoir Richelieu

181, rue Richelieu, La Malbaie Québec (Québec) G5A 1X7

Réservations : 1 800 441-1414 (mention du code bloc : COMB14)

Tarifs pour les chambres en occupation simple ou double, taxes en sus.

169 \$ pour chambre Fairmont

189 \$ pour chambre Fairmont Saint-Laurent (vue fleuve) ou Fairmont Deluxe

Inclus dans l'inscription des congressistes

Un porte-document complet

La participation aux ateliers, cliniques et conférences*

La visite du Salon des exposants*

Le cocktail de bienvenue et d'ouverture*

Les pauses-santé*

Le repas du jeudi midi

Le repas du vendredi midi, le banquet du vendredi soir, le brunch du samedi matin et le tirage de prix de présence*

* Avantages auxquels les conjointes et conjoints ont droit si inscrits. À ces avantages s'ajoute l'activité du vendredi de déjeûner au verso.

Merci à nos partenaires majeurs

BIONEST
Innovations & Confort

PG Solutions

lavery
DROIT • AFFAIRES

BANQUE NATIONALE

SOLENO
Le maître de vos idées



DROITS ACQUIS ET ABSENCE DE PERMIS : EST-CE FATAL? La Cour d'appel tranche le débat!

M^e MYRIAM ASSELIN & M^e GABRIEL CHASSÉ

Tremblay Bois Mignault Lemay Avocats

Les principales conditions d'existence de droits acquis ont été précisées en 1992 par la Cour d'appel dans l'affaire *Huot c. L'Ange-Gardien (Municipalité de)*¹. La première de ces conditions, laquelle constitue le cœur même de la théorie des droits acquis, est formulée comme suit :

« a) Les droits acquis n'existent que lorsque l'usage dérogatoire antérieur à l'entrée en vigueur des dispositions prohibant un tel usage était légal.² »

Ainsi, pour bénéficier de droits acquis, un usage ou une construction doit avoir été conforme à la réglementation en vigueur au moment de son implantation ou du début de son exercice (ou à tout autre moment par la suite en raison d'une modification à la réglementation). Autrement, les droits acquis ne peuvent tout simplement pas avoir pris naissance.

Or, cette première condition, simple en apparence, a donné lieu à une controverse où deux écoles de pensée ont longtemps divisé les juristes : L'existence d'un permis de la municipalité, dans le cas où l'obtention d'un tel permis était obligatoire, est-elle nécessaire à l'existence de droits acquis?

LA THÈSE SELON LAQUELLE L'ABSENCE DE PERMIS CONSTITUE UN MOTIF DE REFUS DE RECONNAÎTRE DES DROITS ACQUIS

Selon les tenants de cette thèse, la légalité d'un usage ou d'une construction est intimement liée à la délivrance d'un permis par la Municipalité, un usage ou une construction illégale ne pouvant servir d'assise à des droits acquis³.

Répliquant à l'argument selon lequel « exiger la démolition d'un édifice conforme à la réglementation ou en empêcher l'usage légal pour le seul motif du défaut d'obtenir

le permis requis serait hors de proportion avec l'infraction⁴ », un auteur privilégiant cette thèse précisait quant à lui que les droits acquis existent par eux-mêmes et que les règles les régissant ne peuvent dépendre de la sévérité des sanctions⁵.

LA THÈSE SELON LAQUELLE L'ABSENCE DE PERMIS NE CONSTITUE PAS UN MOTIF DE REFUS DE RECONNAÎTRE DES DROITS ACQUIS

Selon les tenants de cette autre thèse, le permis constitue plutôt une formalité n'ayant pas d'impact sur le « fond du droit⁶ ». Tout au plus, le permis crée une présomption que le droit acquis existe, mais, inversement, l'absence de permis n'est pas irrémédiable⁷. D'ailleurs, il est reconnu que « l'émission d'un permis par la municipalité n'est pas discrétionnaire. Elle est obligée de l'émettre, même postérieurement, à la condition que le tout soit conforme à la réglementation en vigueur⁸ ».



André Lemay, Yves Boudrevault, Pierre Laurin, Caroline Pelchat, Claude Jean, Mireille Lemay, Pierre Giroux, Lahbib Chetaibi, Patrick Beauchemin, Gabriel Chassé et Myriam Asselin.

Groupe
MUNICIPAL
ENVIRONNEMENT
EXPROPRIATION

Une équipe expérimentée.
Des solutions adaptées
à vos besoins!



TREMBLAY BOIS MIGNAULT LEMAY
S.E.N.C.R.L.
AVOCATS

1195, av. Lavergne, bureau 200
Québec (Québec) G1V 4N3

Téléphone : 418 658-9966
www.tremblaybois.qc.ca

Ainsi, un usage conforme à la réglementation municipale, mais exercé sans permis, ne devrait pas automatiquement faire échec à la reconnaissance de droits acquis, les circonstances entourant chaque affaire (ex : écoulement du temps, protection du tiers de bonne foi, évolution de la norme réglementaire, etc.) devant également être analysées⁹.

Au surplus, dans le contexte d'une requête en démolition, les auteurs qui prônent cette thèse sont d'avis qu'il serait « hors de proportion » d'exiger la démolition d'une construction ou d'en empêcher l'usage pour la seule raison que le permis requis n'avait pas été obtenu préalablement¹⁰.

LA DÉCISION TERREBONNE (VILLE DE) C. BIBEAU

Le 8 avril 2013, la Cour d'appel, sous la plume de la juge Dominique Bélanger, a rendu un jugement qui semble mettre fin à cette controverse qui perdurait depuis plusieurs années.

Dans cette affaire, la Ville porte en appel un jugement de la Cour supérieure qui avait

accueilli en partie sa requête en cessation d'un usage dérogatoire en vertu de l'article 227 LAU. On reprochait entre autres à M. Bibeau et à M^{me} St-Hilaire de garder des chevaux et des oies sur leur terrain qui était maintenant situé en zone résidentielle. Cependant, au moment où ils ont débuté cet usage, leur terrain était situé en zone agricole et l'usage était autorisé par la réglementation d'urbanisme alors en vigueur. Cette réglementation prévoyait par ailleurs qu'un permis d'occupation devait être délivré préalablement à l'exercice de tout nouvel usage.

Le juge de première instance avait reconnu des droits acquis aux intimés, sauf pour la garde des oies blanches puisqu'il avait été mis en preuve qu'elles n'étaient pas présentes sur le terrain avant l'entrée en vigueur du Règlement de zonage l'interdisant. Néanmoins, la Ville a porté le jugement en appel en prétendant que la Cour n'aurait pas dû reconnaître des droits acquis aux intimés puisqu'ils avaient exercé leur usage sans permis d'occupation.

La Cour d'appel a conclu que le défaut, par les propriétaires, d'avoir obtenu les autorisations préalables de la Ville ne faisait pas échec à la reconnaissance de droits acquis au maintien d'un usage dérogatoire, soutenant que la jurisprudence de la Cour d'appel est, depuis 2002, à l'effet que :

« [26] [...] le défaut d'obtenir un permis d'occupation requis par un règlement municipal n'empêchera pas nécessairement la reconnaissance de droits acquis lorsque l'implantation de la construction ou de l'usage est conforme à la réglementation au moment de son introduction ».

CONCLUSION

Comme on peut le constater, il semble être maintenant établi que l'absence de permis ne fait pas échec à la naissance de droits acquis, à condition que l'usage ou la construction dérogatoire ait été conforme à la réglementation (autorisé ou non prohibé) au moment où il a été implanté (ou à tout autre moment par la suite).

Offre spéciale aux membres de la COMBEQ

L'AESEQ INVITE LES OFFICIERS MUNICIPAUX EN BÂTIMENT ET EN ENVIRONNEMENT à la toute première édition de la nouvelle formule de son congrès annuel!



L'événement baptisé « Les 36 Heures des pros de l'eau au Québec » se tiendra au Centre de congrès et d'expositions de Lévis, les vendredi 21 et samedi 22 mars 2014. Le congrès est organisé en collaboration avec Premier Tech Aqua. L'événement aura une ampleur sans précédent, rien de comparable avec les années passées.

Fidèle à son mandat de formation et de mise à jour des connaissances des entreprises œuvrant dans le domaine de l'industrie de la gestion décentralisée de l'eau au Québec, l'AESEQ offrira, encore cette année, une programmation de haut niveau.

Enfin, le congrès sera complété par une exposition réunissant une vingtaine d'exposants, leaders de leur secteur d'activités, qui présenteront l'ensemble de leurs produits et nouveautés. Des périodes dédiées à la visite de l'exposition sont d'ailleurs incluses au programme.

L'AESEQ offre aux membres de la COMBEQ une tarification spéciale pour assister aux ateliers et visiter l'exposition lors de la journée du vendredi 21 mars 2014.

| DATES D'INSCRIPTION | MEMBRE AESEQ | NON MEMBRE AESEQ | PROGRAMME DES CONJOINTS | JOURNÉE DU VENDREDI 21 MARS 2014 « SPÉCIAL COMBEQ » |
|--------------------------------------|---|------------------|---|---|
| Inscription avant le 15 février 2014 | 350 \$ + taxes | 400 \$ + taxes | 200 \$ + taxes | 50 \$ + taxes |
| Inscription après le 16 février 2014 | 400 \$ + taxes | 450 \$ + taxes | 250 \$ + taxes | 75 \$ + taxes |
| Inclusion | L'inscription comprend le dîner, le cocktail, le gala du vendredi et le brunch du samedi matin. | | L'inscription comprend le dîner et le cocktail du vendredi. | |

Pour vous inscrire ou consulter le programme des « 36 Heures des pros de l'eau au Québec », l'événement annuel de l'industrie de la gestion décentralisée de l'eau au Québec, rendez-vous sur le site Internet de l'AESEQ au www.aeseq.com.

Certes, l'obtention d'un permis crée une présomption de droits acquis (ou de la conformité à la réglementation alors en vigueur) en faveur du propriétaire de l'immeuble qui cherche à les faire reconnaître. Cependant, *a contrario*, le défaut de l'avoir obtenu n'est pas fatal. À la suite de la décision récente de la Cour d'appel, dans l'affaire *Terrebonne (Ville de) c. Bibeau*¹², nous sommes d'avis que l'absence de permis n'affecte pas la légalité de l'usage ou de la construction dérogatoire aux fins de la reconnaissance de droits acquis.

Néanmoins, lorsqu'un inspecteur municipal constate un usage ou une construction non conforme à la réglementation municipale et qu'il a des motifs de croire que le début de l'exercice de l'usage ou l'implantation de la construction est survenue il y a longtemps, ce dernier devrait valider l'existence ou non de droits acquis suivant les conditions suivantes établies par la Cour d'appel¹³ :

« a) Les droits acquis n'existent que lorsque l'usage dérogatoire [ou la construction] antérieur à l'entrée en vigueur des dispositions prohibant un tel usage était légal.

« b) L'usage existait en réalité puisque la seule intention du propriétaire ou de l'usager ne suffit pas.

« c) Le même usage existe toujours ayant été continué sans interruption significative [selon le contenu du Règlement de zonage portant sur les constructions et usages dérogatoires protégés par droits acquis].

« d) Les droits acquis avantagent l'immeuble qui en tire profit. De tels

droits ne sont pas personnels mais cessibles, suivant l'immeuble dont ils sont l'accessoire.

« e) Ils ne peuvent être modifiés quant à leur nature et parfois quant à leur étendue bien que les activités dérogatoires peuvent être intensifiées en certains cas [selon le contenu du Règlement de zonage portant sur les constructions et usages dérogatoires protégés par droits acquis].

« f) La seule qualité de propriétaire ne suffit pas quant aux droits acquis. »

(Les mots entre crochets ([]) sont ceux des auteurs.)

Dorénavant, dans le cadre de cette analyse, l'inspecteur ne devra pas tenir compte du défaut d'obtention d'un permis par le propriétaire actuel (ou ses auteurs), en raison du récent jugement de la Cour d'appel dans l'affaire *Bibeau*.

UN MOT CONCERNANT LA SANCTION DE L'ABSENCE DE PERMIS

L'article 227 LAU ne permettant pas à la Cour supérieure d'ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction faite sans permis (et qui serait par ailleurs conforme à la réglementation), l'absence d'une autorisation municipale requise en vertu de la réglementation ne pourra donc être sanctionnée que dans le cadre d'une poursuite pénale par la condamnation du contrevenant au paiement d'une amende. Notons toutefois que ce type de poursuite pénale se prescrit par un an à compter de la date de la perpétration de l'infraction (art. 14 du Code de procédure pénale). ■



¹ EYB 1992-64028 (C.A.), demande d'autorisation à la Cour suprême rejetée, no 23213, 4 mars 1993.

² Id., par. 27.

³ Voir à ce sujet : Jacques L'HEUREUX, *Droit municipal québécois*, tome I, Montréal, Wilson & Lafleur, 1981, p. 690 et suiv.; Bourque c. Prévost (Municipalité de), EYB 1991-58464 (C.A.); Val-Bélair (Ville de) c. Entreprises Raymond Denis inc., REJB 1998-06596 (C.A.), demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, no. 26756, 18 février 1999.

⁴ Lorne GIROUX, *Aspects juridiques du règlement de zonage au Québec*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1979, p. 408.

⁵ J. L'HEUREUX, op. cit., note 3, p. 690 et suiv.

⁶ Voir à ce sujet : L. GIROUX, op. cit., note 4, p. 408; Lorne GIROUX, *Questions controversées en matière de droits acquis*, dans *Service de formation continue, Barreau du Québec, Développements récents en droit municipal*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1994, p. 167-171; Saint-Liguori (Municipalité de la Paroisse de) c. Centre de recyclage Montcalm (C.R.M.) inc., EYB 2012-205324 (C.S.), par.74; St-Émile (Municipalité de) c. Fortier, 200-05-002146-913, j. Édouard Martin, 8 juin 1993, page 28; Frelighsburg (Municipalité de) c. Entreprises Sibeca inc., REJB 2002-35880 (C.A.), appel à la Cour suprême rejeté, no. 29600, 1er octobre 2004, REJB 2004-70874 (C.S.C.); Sainte-Barbe (Municipalité de la Paroisse de) c. Henry, EYB 2006-101386 (C.A.); Lessard c. Boissonneault, EYB 2010-175285 (C.A.);

⁷ Municipalité de St-Émile c. Fortier, 200-05-002146-913, j. Édouard Martin, 8 juin 1993, page 28.

⁸ Saindon c. Ange-Gardien (Municipalité), REJB 1997-09528 (C.S.).

⁹ L. GIROUX, op. cit., note 6, p. 167-171.

¹⁰ L. GIROUX, op. cit., note 4, p. 408.

¹¹ EYB 2003-220322 (C.A.)

¹² Précitée, note 11.

¹³ Huot c. L'Ange-Gardien (Municipalité de), précitée, note 1.

••• apur
urbanistes conseils

514 . 725 . 2770
www.apur.ca

urbanisme et gestion municipale
planification de sites
revitalisation urbaine et villageoise
réglementation municipale
approbation et gestion de projets

voir l'urbanisme autrement •••



LA GESTION DES CHENILS AU QUÉBEC

La situation actuelle

M^{me} ANDRÉANNE BARIBEAU

Provencher urbaniste

Les chenils illégaux et les usines à chiots constituaient, jusqu'à tout récemment, un fléau répandu sur tout le territoire de la province du Québec. Ces endroits étaient difficiles à contrôler puisqu'ils s'implantaient n'importe où et bien souvent, sans aucune réglementation.

Malheureusement, lorsque les chenils ne sont pas gérés d'une façon appropriée, ce sont les animaux qui en souffrent. De plus, ils peuvent causer biens des ennuis au voisinage. Laissés à l'abandon, les animaux peuvent aboyer pendant de longues périodes, à toute heure du jour ou de la nuit, dérangeant ainsi les citoyens demeurant à proximité. Également, si le chenil est insalubre, il peut s'en dégager de fortes odeurs, inconfortant ainsi le voisinage.

Depuis plusieurs années, le monde municipal demande au gouvernement provincial de mieux gérer ces chenils car, jusqu'à tout récemment, cette problématique était principalement remise dans la cour des municipalités.

Récemment, des modifications législatives ont été apportées au niveau provincial. Est-ce que ces changements pourront résoudre

à eux seuls les problèmes reliés aux chenils? Vous pourrez en juger par vous-même. Nous ferons ici un tour d'horizon de ces amendements, mais également des lois et règlements existants.

Premièrement, au niveau fédéral, c'est la Loi sur la santé des animaux (L.C. 1990, ch.21), ainsi que le Code criminel (L.R.C. 1985, ch. C46) qui s'appliquent lorsque la santé de l'animal est atteinte. D'une part, l'objectif principal de la Loi sur la santé des animaux est la protection des animaux, mais elle concerne également « [...] les maladies et substances toxiques pouvant affecter les animaux ou transmissibles par ceux-ci aux personnes [...] ». D'autre part, le Code criminel protège les animaux lors des cas sévères d'atteinte au bien-être animal se traduisant par de la cruauté animale, la mutilation, de l'empoisonnement volontaire ou autre geste pouvant conduire à la mort de l'animal.

En second lieu, concernant la législation provinciale en vigueur, c'est la Loi sur la protection sanitaire des animaux (L.R.Q., c. P-42) qui s'applique. Cette loi a pour principale fonction « de voir à ce que soit assuré un niveau approprié de protection sanitaire des animaux ».

Dernièrement, celle-ci a connu d'importantes modifications afin d'accroître les pouvoirs en matière de contrôle des chiens et chats. Le projet de loi est entré en vigueur en deux temps : une première partie a pris effet le 15 juin 2012 et la deuxième partie est entrée en vigueur le 7 novembre 2013. La modification la plus significative concernant les municipalités est la suivante :

« Les exploitants d'un milieu où sont recueillis des chats et des chiens, tels les refuges, les fourrières et les lieux tenus par des personnes ou des organismes voués à la protection des animaux, de même que les propriétaires ou gardiens de plus de 15 chats ou chiens devront posséder un permis.¹ »

Mentionnons également que le Règlement sur la sécurité et le bien-être des chats et des chiens (P-42, r.10.)², qui a été modifié le 7 novembre 2013, spécifie en détail toutes les dispositions relatives à la délivrance des permis. Pour plus d'information sur ce règlement, nous vous invitons à visiter le site Web du MAPAQ³.

Ces modifications permettront de prévenir davantage les situations dans lesquelles les animaux subissent des traitements inappropriés, puisque les propriétaires doivent

Dominic Mercier, ing. M.Sc.A.
Président

Services d'ingénierie spécialisés en environnement,
gestion des eaux et installations septiques



1270, rue de Château-neuf-du-Pape
Québec (Québec) G3E 1Y8

Tél: 418 925-6812 / 819 448-7496
Cell: 418 925-7496
Télé: 418 925-6813
dmercier@environeptune.ca
www.environeptune.ca



SYLVAIN PROVENCHER, URBANISTE
ANDRÉANNE BARIBEAU, URBANISTE-STAGIAIRE
TEL. 450-288-8169
WWW.PROVENCHERURBANISTE.COM

désormais obtenir un permis pour pratiquer cet usage et qu'à la suite de la délivrance de ce permis, il sera plus facile de contrôler ces lieux et d'en faire cesser les activités, s'il y a infraction au règlement ou à la loi.

Cependant, qu'en est-il de son application? Est-ce qu'il y a des intervenants en place pour appliquer le règlement? Jadis, l'organisme qui avait pour fonction d'inspecter et de régir les endroits tels que les chenils et refuges était Anima-Québec. Récemment, soit le 12 avril dernier, l'organisme a annoncé son retrait dans les activités d'inspection visant à appliquer la Loi sur la protection sanitaire des animaux. Désormais, c'est le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation qui s'occupe des inspections et c'est lui qui a entre les mains l'application du règlement et de la loi. Celui-ci annonce sur son site Web que : « Plus de 250 inspecteurs, au service du MAPAQ et de 13 SPA-SPCA sont à l'œuvre sur le territoire québécois pour veiller au respect de la législation. »

Finalement, les municipalités ont aussi leur rôle à jouer dans la situation des chenils, usines à chiots et refuges d'animaux. Les organismes municipaux sont en effet à la base du processus d'application. Souvent dans l'obligation de faire suite à des plaintes concernant les animaux, ce sont les inspecteurs municipaux qui constatent en premier l'existence de chenils insalubres ou d'usines à chiots. Par contre, ils sont souvent mal outillés pour régir et contrôler davantage les chenils sur leur territoire. Pourtant, il existe plusieurs moyens permettant de gérer ce problème et non de le subir. Voici donc quelques pistes de solutions pouvant aider les municipalités aux prises avec cette problématique.

Premièrement, les municipalités qui désirent mieux gérer les chiens et chats peuvent rendre obligatoire le port d'une licence. La licence facilite la gestion des chiens et chats errants car, s'ils sont saisis, il sera plus facile de contacter le propriétaire.

De plus, les municipalités pourraient mettre en place des règlements, tel un règlement sur les usages conditionnels, afin de gérer l'emplacement des chenils, chatteries, refuges, etc. Par exemple, au-delà d'un certain nombre de chiens (nombre déterminé par la municipalité), l'usage sera considéré comme un chenil et son emplacement pourrait être géré par le règlement sur les usages conditionnels. Ce règlement pourrait contenir des critères d'évaluation tels que : l'usage ne doit pas nuire au voisinage et aux activités agricoles ou l'usage ne doit pas s'effectuer sur des terres en culture.

Par ailleurs, la municipalité peut gérer différemment les chenils en fonction du territoire. Les normes n'ont pas à être les mêmes pour un chenil implanté dans la zone agricole et celui situé dans le périmètre urbain. Par exemple, la municipalité peut limiter le nombre de chiens à trois dans le périmètre urbain, tandis que dans la zone agricole, elle pourrait en permettre cinq si elle le désire. Au-delà de ce nombre, l'usage chenil s'appliquerait et le règlement de zonage pourrait interdire cet usage dans le périmètre urbain par exemple.

La réglementation municipale pourrait aussi régir l'emplacement du bâtiment abritant les animaux ainsi que l'enclos d'exercice afin de limiter les nuisances pouvant incommoder le voisinage, telles que le bruit des aboiements. Une autre possibilité serait de régir la construction des chenils par le biais du règlement de construction de la municipalité. Par exemple, il pourrait être exigé que le bâtiment destiné à la pension d'animaux soit muni d'un système de chauffage ou d'un plancher de béton.

Finalement, il ne faut pas oublier que la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles s'applique aussi aux chenils en zone agricole. En effet, l'élevage de chiens est considéré comme une activité agricole tandis que la garde, la pension et le toilettage des animaux par exemple sont considérés comme une activité commerciale. Une autorisation de la CPTAQ sera alors nécessaire préalablement à l'établissement de ces usages.

En résumé, le gouvernement fédéral réglemente la cruauté envers les animaux ainsi que le transport des animaux. Le gouvernement provincial s'occupe de la sécurité et du bien-être des animaux. Finalement, les municipalités sont responsables des nuisances, des licences et de la gestion des emplacements où l'on abrite des animaux.

Nous nous réjouissons de l'entrée en vigueur des dernières modifications à la Loi sur la protection sanitaire des animaux ainsi qu'au Règlement sur la sécurité et le bien-être des chats et des chiens. Elles permettront de mieux encadrer les refuges et les fourrières qui étaient, jusqu'à tout récemment, laissés seulement dans les mains des municipalités. Nous verrons avec le temps les limites de cette réglementation, mais une chose est sûre, les municipalités ont la possibilité d'exercer de grands pouvoirs en matière de contrôle de chiens et de chenils. ■

¹ Résumé des articles 55.9.4.1 et 55.9.4.2 de la Loi sur la protection sanitaire des animaux (L.R.Q., chapitre P-42)

² Entré originalement en vigueur le 14 juin 2012 et la première modification est entrée en vigueur le 7 novembre 2013.

³ http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Publications/Guide_reglement_chats_chiens.pdf

⁴ <http://www.animaquebec.com/communications-vue#709>

Les Ateliers Verts

2014

Février - Mars



5 JOURNÉES DE FORMATION

régionales sur l'embellissement du territoire municipal

BAS-SAINT-LAURENT

CAPITALE-NATIONALE

CENTRE-DU-QUÉBEC

LAURENTIDES

MONTÉRÉGIE

L'ART DE METTRE EN VALEUR VOTRE TERRITOIRE MUNICIPAL

avec l'horticulture ornementale et l'aménagement des espaces verts

- RENCONTREZ DES EXPERTS
- EXPLOREZ DE NOUVELLES PISTES D'ACTION
- PARTAGEZ VOS EXPÉRIENCES AVEC LE RÉSEAU DES MUNICIPALITÉS FLEURONS DU QUÉBEC

INFORMATION ET INSCRIPTION

Tél : 450 774-5707
info@fleuronsduquebec.com

WWW.FLEURONSDUQUEBEC.COM

ABAT-POUSSIÈRE :

enfin du nouveau!

Selon Environnement Canada, la poussière des routes non pavées peut être une source importante de particules dans l'atmosphère et avoir de nombreuses répercussions environnementales et socio-économiques (pollution atmosphérique, réduction de la visibilité pour les conducteurs, impacts sur la santé et sur les qualités esthétiques). La dégradation des routes peut s'accroître à cause de la perte d'éléments fins qui agissent comme liants dans le revêtement de surface. Cette dégradation peut être à l'origine de problèmes de sécurité routière, de coûts économiques accrus pour les propriétaires de véhicules et de besoins plus importants en entretien des routes. On sait maintenant que l'utilisation d'abat-poussière diminue la nécessité de procéder à des travaux d'entretien routier et les coûts connexes et permet d'atténuer les impacts sur l'environnement et la santé associés à la poussière des routes.



Il existe une alternative d'ici aux abat-poussière importés d'Europe et des États-Unis. Vous pouvez maintenant vous procurer un abat-poussière écoresponsable qui révolutionne le marché des abat-poussière au Québec. Certifié par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ 2410-300) et répondant aux nouvelles normes du CCDG, le AP-35 est le seul abat-poussière à être fabriqué au Canada puisque les autres sont importés des États-Unis et d'Europe. Le Cahier des charges et devis généraux (CCDG) du ministère des Transports du Québec a été modifié en 2012 et on parle maintenant de sels chlorurés hygroscopiques pour définir les produits pouvant être utilisés comme abat-poussière au Québec. Toujours selon le CCDG, « les produits doivent être à base de sels chlorurés

hygroscopiques comme le chlorure de calcium ou le chlorure de magnésium. Ils doivent satisfaire aux exigences de la norme BNQ 2410-300 (Produits utilisés comme abat-poussières pour routes non asphaltées et autres surfaces similaires) et être certifiés par le Bureau de normalisation du Québec. »

Composé de chlorure de calcium à 80 % et de chlorure de magnésium à 20 %, le AP-35 offre aussi des avantages économiques de premier plan. Destiné à des applications sur les routes de gravier, les voies d'accès, les chemins de chantier, les stationnements, il permet aux particuliers, aux municipalités et aux diverses industries de réaliser des économies de près de 20 % de leurs budgets affectés aux achats d'abat-poussière. Le AP-35 des Entreprises

Bourget est fabriqué dans une nouvelle usine à la fine pointe de la technologie, située directement à proximité de sa source naturelle d'approvisionnement. Cela évite de transporter la matière de base sur de longues distances, réduisant d'autant les émissions de gaz à effet de serre. Chargé à bord d'un bateau, il est par la suite livré aux différents sites d'entreposage et de distribution des Entreprises Bourget partout au Québec.

Hydro-Québec a utilisé le AP-35 pour son projet La Romaine en 2012 et a fait de même en 2013 à la suite des excellents résultats obtenus. Un test comparatif entre le AP-35 et le chlorure de calcium 35 % effectué à la ville de Sherbrooke durant la saison estivale 2012 est aussi venu confirmer la très grande efficacité du AP-35. Il a été jugé aussi efficace et performant que le chlorure de calcium 35 %. Il fait maintenant partie des produits acceptés par la Ville de Sherbrooke ainsi que par la grande majorité des municipalités du Québec. L'Union des municipalités du Québec considère aussi le AP-35 comme équivalent au chlorure de calcium 35 % et magnésium 30 % puisque les trois produits faisaient partie de l'appel d'offres 2013.

Quand viendra le temps des appels d'offres pour votre abat-poussière, assurez-vous que le AP-35 fasse partie des produits demandés pour pouvoir bénéficier de ce levier que représente une saine compétition entre fournisseurs différents.

Par Hélène Doyon, urbaniste

Vice-présidente, Apur urbanistes-conseils

LES PROJETS INTÉGRÉS... comment bien les intégrer!

La plupart des municipalités se sont développées à partir d'un modèle traditionnel, soit un développement immobilier adjacent à une rue et où chacune des constructions est érigée sur un lot distinct. Or, il existe une alternative intéressante au modèle traditionnel, soit le développement sous forme de projet intégré. Mais encore faut-il bien intégrer les dispositions à la réglementation.

La particularité d'un projet intégré est l'application des conditions prévues à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), à savoir l'adjacence à une rue et l'implantation sur un lot distinct. Généralement sous forme de copropriété, les bâtiments sont adjacents à la partie « commune » (ex. : une allée véhiculaire) et les bâtiments sont érigés sur les parties « privatives ». Le lot représente le site d'intervention (une opération cadastrale sera nécessaire dans un cas de copropriété). Ainsi, c'est le site qui est adjacent à une rue et non chacune des parties privatives.

La LAU permet ainsi à une municipalité de régir ce type de développement par le règlement de zonage (art. 113, al. 2 (20)). Mais, considérant les impacts sur les opérations cadastrales et les conditions de délivrance des permis, des ajustements doivent être apportés à ces règlements pour autoriser les projets intégrés.

Les projets intégrés représentent une solution aux terrains qui n'offrent pas une configuration idéale ou qui sont difficilement accessibles. Ils sont également intéressants pour des projets de villégiature (complexe hôtelier et chalets, activités récréatives), la préservation des espaces naturels (*Growing greener*) ou la planification des sites commerciaux. Ce type de développement intègre généralement une mixité d'usage, par exemple, des habitations et des activités récréatives ou communautaires.

La LAU annotée nous fournit une définition d'un projet intégré, soit : *Regroupement de constructions sur un même terrain, généralement caractérisé par une certaine homogénéité architecturale*. Dans certains cas, le projet intégré peut comporter des équipements en commun, comme des aires de stationnement et des équipements récréatifs. Dans un projet intégré, il y a unité de propriété : les différentes constructions sont ou détenues par un même propriétaire ou louées à différents occupants, ou détenues en copropriété. La formule du projet intégré permet de développer des ensembles résidentiels axés sur la qualité de l'aménagement, l'orientation optimale des bâtiments, en exemptant le concepteur de devoir implanter chaque construction sur un lot distinct adjacent à une rue publique.

Cette définition résume bien les caractéristiques et l'esprit d'un tel développement, soit :

- Regroupement de constructions sur un même terrain : les projets intègrent 2 bâtiments et plus sur un site et le zonage prescrit, en conséquence, les normes d'implantation. Par exemple, considérant que le concept de marges devient non applicable, on parlera de distances d'éloignement entre les bâtiments sur le même lot, etc.
- Caractérisé par une certaine homogénéité architecturale : à l'aide d'objectifs et critères au règlement sur les PIIA, il est possible d'évaluer la planification de l'ensemble du site lors de la demande ainsi que l'architecture proposée.
- Équipements en commun : des équipements en commun sont généralement prévus, tels des sentiers, aires de jeux, piscine, bâtiment communautaire, aires de stationnement, etc. À noter qu'il n'y a pas de rue (publique ou privée) à l'intérieur d'un projet intégré : il s'agit d'allées véhiculaires privées où la municipalité pourrait également exiger des normes similaires à celles d'une rue pour des motifs de sécurité et de protection incendie. Ici encore, les normes de zonage et lotissement doivent être adaptées en conséquence.
- Une unité de propriété : tel que mentionné, il peut s'agir d'une copropriété ou d'une propriété unique (ex. : en location).
- Axé sur la qualité de l'aménagement : ce type de développement permet, à travers un règlement sur les PIIA, de prévoir une qualité des aménagements extérieurs, la préservation des espaces naturels, etc.

En conclusion, plusieurs municipalités apprécient ce type de développement, notamment pour la préservation des espaces naturels, pour l'optimisation du site et pour les investissements minimes au niveau des infrastructures. En contrepartie, les opposants diront que ces développements peuvent s'apparenter à des *Gates Community*, que le mode de tenure entraîne des plaintes des résidents (absence de services municipaux sur le site, etc.) et que la gestion et l'entretien des infrastructures sont difficiles. À notre avis, les projets intégrés offrent plus d'avantages que d'inconvénients dans la majorité des cas. Mais pour bien les encadrer, l'important est d'adapter le cadre réglementaire en conséquence. ■



Par M^e Éric Olivier
Municipal conseil avocats

RÈGLEMENTS SUR LES PIIA La discrétion n'est pas un buffet à volonté

À l'occasion d'une demande de permis de construction, bon nombre de contribuables font la connaissance du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), dont le sigle est bien connu par les praticiens du droit municipal.

Ces règlements sont adoptés par les municipalités en vertu du pouvoir délégué par l'article 145.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) qui permet aux municipalités d'encadrer les projets de construction d'immeubles réalisés sur son territoire. L'objectif de ces normes est d'assurer l'esthétique et l'uniformité de la nouvelle construction avec son environnement, de façon à ce que l'immeuble ne jure pas avec son voisinage.

Conséquemment, une marge de manœuvre discrétionnaire est accordée aux municipalités dans le cadre de leur analyse d'une demande de permis de construction sans pour autant permettre à la municipalité de fixer arbitrairement des conditions sans avoir justifié sa demande.

C'est en somme ce que nous apprend la décision récente de la Cour supérieure dans l'affaire *Mehrandish c. Pointe-Claire (Ville de)*¹. Dans cette affaire, monsieur Mehrandish, le demandeur, poursuivait la Ville de Pointe-Claire en dommages moraux et matériels et en annulation de certains articles du Règlement n° PC 2628-9 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale applicable aux bâtiments d'intérêt patrimonial et aux secteurs anciens de Pointe-Claire.

Les faits, admis pour la plupart par les parties, sont typiques de ce genre de litiges. En juin 2007, le demandeur avait acheté une propriété sur le territoire de la ville avec l'objectif de démolir l'immeuble existant afin de rebâtir une nouvelle maison. Avec l'aide d'un technologue, il dépose des plans auprès du Service d'urbanisme de la Ville avec sa première demande de permis de construction. La Ville lui soulève dès lors que le bâtiment proposé dépasse le taux d'implantation maximal autorisé et le coefficient d'occupation du sol maximal. Elle indique également que de nouveaux plans devront être produits et présentés au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Ville. Après plusieurs échanges et recommandations du CCU au conseil municipal faisant état que le bâtiment proposé ne s'intégrera pas harmonieusement avec les bâtiments avoisinants en raison de son volume et des éléments architecturaux choisis, le demandeur modifie la construction projetée à plusieurs reprises sur une période allant de février 2008 à juillet 2009.

Finalement, le 6 juillet 2013, le conseil municipal adopte une résolution qui approuve les plans soumis aux conditions suivantes :

- qu'une garantie financière de 25 000 \$ soit déposée avant la délivrance du permis;
- la largeur maximale permise de la façade est de 23,47 m (77');
- la marge latérale (côté est) doit être de 7,8 m (25,6');
- la largeur maximale permise de l'aire de stationnement est de 6 m (20');
- les cheminées (sic) doivent être finies (sic) en brique d'argile. L'apparence et la finition doivent être identiques pour les deux cheminées (sic);
- une porte de garage sur l'élévation arrière n'est pas permise;
- le déclin de marque « James Hardie » de couleur « Sandstone JH30-20 » et les moulures de couleur JH-20-10 doivent être utilisés sur toutes les façades.

Cette approbation faisait suite à la recommandation du CCU en tout point identique, à la seule exception du montant de la garantie exigée, qui avait été augmenté de 10 000 \$ à 25 000 \$ par le conseil municipal sans que le demandeur ait pu faire de représentations à cet égard.

La juge Geneviève Massicote identifie quatre questions en litige dans le cadre de son examen des conclusions recherchées par les parties :

- 1- Le Règlement sur les PIIA était-il vague et ambigu?
- 2- Dans l'affirmative, doit-on annuler les conditions imposées lors de la délivrance du permis?
- 3- Dans la négative, les conditions contestées par le demandeur sont-elles déraisonnables et abusives?
- 4- Le demandeur a-t-il droit à des dommages?

Dans un premier temps, le demandeur reprochait au Règlement de ne pas définir les proportions acceptables de manière objective et de traiter vaguement de l'harmonisation ou de vocabulaire architectural sans définir la portée de ces



termes. On alléguait également que la Ville se voyait attribuer une discrétion absolue en matière de compatibilité et de conformité.

Citant les conclusions de la Cour d'appel dans l'affaire *Ferme Geléry Inc. c. Laverlochère (Municipalité)*, le tribunal signale que l'intention du législateur derrière l'élaboration des articles 145.15 et suivants de la LAU était d'assouplir les règles en matière d'urbanisme en donnant aux municipalités le moyen d'évaluer et d'améliorer la qualité des projets en dehors du cadre normatif. Conséquemment, on ne pouvait contraindre la Municipalité à appliquer des normes objectives dans l'application du Règlement sur les PIIA sans contrevenir à l'intention du législateur, qui cherchait à pallier le manque de souplesse persistant des règlements traditionnels en matière d'urbanisme.

Conséquemment, le tribunal porta ensuite son examen sur les conditions imposées par la Ville afin de déterminer si celles-ci étaient déraisonnables ou abusives. Soulignant qu'il n'appartenait pas au tribunal de se substituer au CCU ou au conseil municipal dans l'évaluation et l'approbation d'un PIIA, le tribunal souligne qu'il ne doit pas intervenir en l'absence d'une preuve de fraude, de mauvaise foi, d'abus de pouvoir ou d'exercice d'un pouvoir dans un but incorrect.

Dans son examen, le tribunal considérera qu'il peut intervenir seulement dans le cas de la demande de garantie de 25 000 \$, puisque la Ville a omis de motiver les raisons pour lesquelles une telle obligation devait être imposée au demandeur, d'autant plus que celle-ci excédait largement ce qui est généralement exigé.

Le tribunal souligne également que cette obligation a été imposée sans donner l'opportunité au demandeur de s'exprimer sur l'impact d'une telle obligation sur la viabilité du projet.

Nous comprenons de ce qui précède que le tribunal a considéré, sans pour autant le préciser nommément, que la Ville avait abusé de son pouvoir d'imposer des conditions ou encore elle avait exercé son pouvoir dans un but incorrect, puisqu'on ne va pas jusqu'à prétendre que la Ville aurait agi ainsi dans le but de commettre une fraude ou de mauvaise foi.

De ce qui précède, nous pouvons conclure qu'une condition imposée sans motif et qui excède ce qui est normal doit faire l'objet d'une révision, même en l'absence de preuve de fraude ou de mauvaise foi de la part de la Ville. Pour ce faire, le tribunal doit évaluer les circonstances ayant mené à l'adoption de cette condition afin de constater si un motif raisonnable a été soumis et si l'administré a eu l'occasion de faire valoir sa position eu égard à la condition imposée.

Ainsi, bien que le tribunal ait reconnu une large discrétion à une ville dans le cadre de l'exercice de sa discrétion, on nous rappelle qu'elle ne doit pas être dénaturée, même en l'absence de fraude ou de mauvaise foi.

En terminant, soulignons que la demande pour dommages fut également rejetée puisque l'exercice de pouvoirs administratifs discrectionnaires s'inscrit sous le même régime applicable au pouvoir réglementaire en ce que leur exercice ne peut être générateur de responsabilité civile qu'en cas de mauvaise foi ou de faute lourde. ■



Municipal Council
avocats

Services juridiques en droit municipal, éthique et litige

Une équipe de professionnels en droit municipal pouvant vous aider dans tous vos dossiers, peu importe le type de mandats que vous avez à traiter.

www.municipal-council.com | 514 954 0440 | info@municipal-council.com

DU SERVICE ET DE LA QUALITÉ PURE ET SIMPLE

Plus qu'une ressource en impression,
Formules Municipales est aussi un fournisseur
de produits d'utilité multiple.



FORMULES MUNICIPALES, est un spécialiste de l'impression de formulaires en tout genre pour le marché municipal (permis, certificats, etc.) Fondée en 1886, l'entreprise développe constamment de nouveaux services pour donner entière satisfaction à sa clientèle.

Nouveau catalogue de produits

FM met à votre disposition un catalogue de produits pour :



- Environnement
- Bâtiment et urbanisme
- Gestion / Élections
- Affichage
- Contenants de recyclage
- Poubelles
- Cendriers
- Sacs biodégradables
- Contenants pour piles usagées
- Contenant à sacs biodégradables.

FM Formules
Municipales

Une division de Miromedia

450 676-5476 ou 1 888 544-1717
www.formulesmunicipales.ca

Par Normand Hudon

Architecte associé chez Coarchitecture

Membre du conseil d'administration de la section Québec du CBDCA

UNE FISCALITÉ MUNICIPALE CONTREPRODUCTIVE

« Il faut taxer ce qui cause des effets négatifs et non ce qui procure des effets positifs », disait Al Gore, l'ancien vice-président des États-Unis sous Bill Clinton et maintenant l'un des plus célèbres défenseurs de la cause environnementale. Cette citation exprime bien le principe que l'Institut du développement urbain (IDU) propose de mettre à l'ordre du jour de rencontres à venir avec le gouvernement du Québec et les grandes villes de la province. L'objectif sera de trouver une solution à un problème de fiscalité municipale contreproductive qui nuit au développement de bâtiments verts, ce qui n'est dans l'intérêt d'aucune des parties prenantes.

RECONNAITRE LE PROBLÈME

Les promoteurs qui ont réalisé des projets verts seront unanimes à affirmer que des investissements additionnels sont généralement requis pour améliorer la performance environnementale des immeubles en comparaison avec le minimum requis par la réglementation.

Pourtant, il est encore courant d'entendre qu'un bâtiment vert ne coûte pas obligatoirement plus cher à construire qu'un bâtiment conventionnel. Mettons-nous d'accord, le coût de construction des bâtiments conventionnels peut facilement varier du simple au triple, soit entre 75 \$ et 300 \$ par pi^2 , tout dépendant des caractéristiques qui leur sont conférées. Ce qu'il convient de retenir est qu'il est possible de construire un bâtiment certifié LEED au même coût qu'un bâtiment conventionnel en considérant que celui-ci varie considérablement. Le bâtiment certifié LEED coûtera plus cher notamment en raison des coûts de certification et d'accompagnement par des professionnels. Son coût variera également selon le niveau de certification visé qui exigera la mise en œuvre de mesures plus coûteuses mais aussi plus efficaces pour l'ensemble de la vie du bâtiment. De plus, un bâtiment certifié LEED élégant sans être luxueux coûtera généralement plus cher qu'un bâtiment conventionnel à la limite de la conformité réglementaire sur le plan environnemental, malsain pour ses occupants et appauvrissant la qualité du milieu bâti dans lequel il s'insère. Notons que le dernier sera malheureusement avantagé sur le plan de la fiscalité municipale.

Nous comprenons tous que le système d'évaluation foncière favorise une redistribution de la richesse en considérant que les bâtiments plus luxueux contribuent davantage aux recettes fiscales des villes que les bâtiments d'entrée de gamme. C'est lorsque le système encourage la médiocrité environnementale, économique et sociale que nous nous sentons en droit de le remettre en question.

DES EXEMPLES CONCRETS

Certains investissements s'avèreront rentables, par exemple ceux liés à l'efficacité énergétique. Le propriétaire peut alors amortir les coûts additionnels des équipements, pensons notamment à la géothermie, en transférant les économies d'énergie dans le loyer de base. Encore faut-il que les locataires et leurs courtiers admettent qu'ils ne seront pas perdants au change si le loyer brut demeure équivalent ou inférieur. Des simulations énergétiques crédibles et assez précises devront être fournies par le promoteur, ce qui ajoutera à sa liste d'éléments à prendre en charge.

En présence de gens intelligents et de bonne foi, le juste niveau d'efficacité énergétique s'avèrera un choix gagnant/gagnant. Cependant, bien que l'économie d'énergie ne soit pas de juridiction municipale, les villes perçoivent des taxes additionnelles pour l'énergie économisée. Le phénomène s'explique de la façon suivante. L'édifice à bureaux typique nécessite une dépense en énergie de 2 \$ par an par pi^2 de superficie brute. Il est réaliste de générer une économie de 0,50 \$ par an sur la facture énergétique en investissant 5 \$ additionnels par pi^2 dans des systèmes plus efficaces. Le propriétaire pourra rentabiliser son investissement à coût neutre s'il augmente le loyer de base d'au moins 0,37 \$ à un taux global d'actualisation (TGA) de 7,25 %. Ce taux est établi en fonction des transactions les plus récentes dans le marché de Québec. La différence de 0,13 \$ par pi^2 pourra être partagée entre le propriétaire et le locataire, ce qui contribue à augmenter le rendement du premier et diminuer le loyer brut du second. Gagnant/gagnant, n'est-ce pas?

Alors, puisque l'évaluation foncière est en grande partie calculée en fonction du loyer net d'un immeuble, mais aussi des coûts de construction, la Ville de Québec taxera 3,2 % de l'augmentation de la valeur. Pour un



immeuble de 150 000 pi² de superficie locative, le loyer additionnel perçu pourra atteindre 75 000 \$ par an à 0,50 \$ par pi². Le revenu additionnel perçu par le propriétaire pour amortir les coûts initiaux supérieurs des systèmes électromécaniques fera cependant augmenter l'évaluation foncière. Soixante-quinze mille dollars de revenus à un TGA de 7,25 % feront grimper l'évaluation de 1 035 000 \$. À un taux de taxation de 3,2 %, 33 103 \$ devront être payés à la ville pour économiser l'énergie.

LE CAS DE L'EAU POTABLE

D'autres investissements n'ont aucune rentabilité actuellement dans la plupart des villes du Québec, par exemple ceux liés à l'économie d'eau potable qui n'est pas taxée proportionnellement à la consommation réelle. Cet aspect des bâtiments performants est doublement déséquilibré sur le plan de la fiscalité. Non seulement les coûts additionnels transférés au loyer net sont taxés, mais la réduction de la consommation génère des économies de service à fournir par la municipalité.

Considérons le cas précis de l'édifice Delta III, certifié LEED-Canada CS, OR et récipiendaire du prix BOMA pour l'édifice de l'année 2011-2012. Ce bâtiment consomme environ 40 % moins d'eau potable que la référence utilisée pour le calcul LEED. Cela représente environ 2 000 m³ en moins à traiter par la Ville annuellement. À environ 0,69 \$ par m³ économisés (MAMROT 2006), la Ville sauverait 1 380 \$ par an. Il est important aussi de comprendre que la référence de base pour le calcul LEED est déjà plus performante que les bâtiments standards. De plus, étant donné qu'aucun système d'irrigation n'a été installé et que les charges de climatisation sont réduites, diminuant la demande en eau potable pour les tours d'eau, les économies réelles pour la ville seront supérieures.

Pour réduire la consommation d'eau potable et le rejet d'eau usée de 50 % par rapport à la référence LEED, un investissement additionnel de 150 000 \$ pour un immeuble à bureau de 150 000 pi² est fort plausible. Le propriétaire d'immeuble devra gérer certains inconvénients en plus de verser 4 800 \$ additionnels par an en taxes foncières, soit 3,2 % du coût additionnel de construction qui se retrouve dans l'évaluation foncière.

TAXE POUR GARDER LES RUES PROPRES

La plupart du temps, les chantiers de construction salissent énormément les rues que les camions empruntent pour sortir des sites. La certification LEED prévoit une mesure à cet effet qui est essentielle à l'obtention d'une certification. Ce préalable porte le nom de « contrôle de l'érosion et des sédiments » dans la catégorie de crédits sur l'aménagement écologique des sites.

Pour respecter les critères de ce préalable, un promoteur devra investir une somme significative, car le contrat qu'il octroiera à l'entrepreneur en excavation exigera un effort additionnel de ce dernier. Pour un chantier de construction en milieu urbain, on peut résumer ces mesures ainsi :

- Barricader le chantier avec une clôture opaque
- Assurer la circulation des véhicules sur un lit de gros gravier brassé quotidiennement
- Construire une fausse de sédimentation qui permettra de décanter l'eau avant de l'acheminer vers l'égout pluvial qui sera muni d'une membrane géotextile
- Nettoyer les rues avec un camion aspirateur.

Toutes ces mesures permettront de conserver l'environnement du chantier propre par souci de bon voisinage et éviteront de boucher les conduites pluviales dont le nettoyage se fait aux frais des contribuables.

Pour le projet de l'édifice Delta III, encore une fois, les coûts additionnels pour de telles mesures sont estimés à 85 000 \$. Suivant les principes énoncés précédemment, ces coûts sont transférés dans l'évaluation foncière. Ce faisant, la Ville de Québec taxera la valeur de cet investissement des plus bénéfiques pour elle à hauteur de 3,2 %, soit un montant de 2 720 \$ annuellement.

TAXE SUR LES TOITS VERTS

Il est démontré qu'une toiture végétale contribue à réduire la quantité d'eau acheminée dans les égouts pluviaux et que l'évapotranspiration des végétaux apaise la chaleur accablante en milieu urbain l'été. De plus, en comparaison avec les toitures bitumineuses, elle contribue à améliorer la qualité esthétique des villes lorsque les toitures sont visibles.

Le coût additionnel d'un toit végétal sera au minimum de 10 \$ par pi² sans compter les coûts additionnels pour permettre à la structure d'accepter la charge supplémentaire. Pour une toiture de 10 000 pi², c'est donc 100 000 \$ en valeur foncière qui seront taxés par les villes. À un taux de 3,2 %, ce sont 3 200 \$ additionnels qui seront taxés chaque année.

D'autres exemples qui augmentent la valeur des immeubles et par conséquent des taxes à payer pourraient être décrits.

MARGE DE MANŒUVRE POUR LES VILLES

Peu importe qu'ils soient rentables ou non, les investissements excédentaires aux standards permettant d'améliorer la performance environnementale, économique et sociale des immeubles sont taxés par les villes, car ils nécessitent une augmentation des coûts de construction et du loyer de base pour permettre aux propriétaires de générer les rendements immobiliers indispensables à leur santé financière. Cette situation devient encore plus difficile à justifier lorsque les villes taxent la valeur des composantes qui contribuent à réduire leur fardeau de services municipaux. C'est ce que prétend le comité Bâtiments verts de l'IDU qui entreprendra prochainement une démarche de sensibilisation des autorités gouvernementales à cet effet.

Sur la base des quelques exemples cités précédemment, on constate que les villes bénéficient d'une marge de manœuvre significative au niveau de leurs revenus et dépenses lorsque les propriétaires d'immeubles investissent dans des caractéristiques vertes.

Dans le cas d'immeubles locatifs, une simple réduction de taxes bénéficierait uniquement aux locataires, ce qui n'inciterait pas ou peu à ajouter de la valeur aux immeubles locatifs. Pour contribuer réellement à l'amélioration de l'environnement bâti de façon à améliorer la qualité de vie des communautés, la marge de manœuvre devrait être investie par les villes dans les projets ou redonnée sous une forme quelconque aux propriétaires d'immeubles afin de les inciter à faire des investissements additionnels.

Voilà en résumé l'approche gagnant/gagnant pour laquelle l'IDU fera ses représentations. ■

Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22)*

| | |
|--------------------------|----------------|
| Saint-Jean-sur-Richelieu | 18-19 février |
| Trois-Rivières | 4-5 mars |
| Sept-Îles | 26-27 mars |
| Saint-Georges | 5-6 novembre |
| Gatineau | 18-19 novembre |

*En collaboration avec la FQM, le MDDEFP et l'UMQ

Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r. 6)*

| | |
|--------|------------|
| Québec | 11 février |
|--------|------------|

*En collaboration avec la FQM, le MDDEFP et l'UMQ

Conciliateur-arbitre

| | |
|-----------------|---------|
| Drummondville | 12 mars |
| Montebello | 26 mars |
| Rivière-du-Loup | 9 avril |
| Bromont | 9 avril |
| Rouyn-Noranda | 29 mai |

Le secret est dans l'organisation du travail

| | |
|----------|---------|
| Gatineau | 25 mars |
|----------|---------|

Atelier de perfectionnement sur le règlement Q-2, r. 22

| | |
|-----------------|------------|
| Val-d'Or | 13 février |
| Sherbrooke | 20 février |
| Saint-Hyacinthe | 4 novembre |
| Mont-Tremblant | 2 décembre |

Sujets chauds et grandes questions juridiques de l'heure pour l'officier municipal

| | |
|--------------------------|------------|
| Saint-Jérôme | 26 février |
| Sherbrooke | 12 mars |
| Drummondville | 28 mai |
| Rouyn-Noranda | 30 mai |
| Saint-Jean-sur-Richelieu | 4 juin |

Permis... Pas permis...

| | |
|--------------|--------|
| Saint-Jérôme | 21 mai |
|--------------|--------|

Savoir composer avec les situations et les clientèles difficiles

| | |
|----------------|---------|
| Sept-Îles | 9 avril |
| Trois-Rivières | 13 mai |
| Saint-Jérôme | 5 juin |

La gestion efficace des plaintes et les recours en cas de manquements aux règlements municipaux

| | |
|------------------|------------|
| Vaudreuil-Dorion | 29 janvier |
| Baie-Comeau | 26 mars |
| Québec | 21 octobre |

Rôle de l'officier municipal et atelier pratique sur l'application des règlements d'urbanisme

| | |
|----------------|----------------|
| Trois-Rivières | 5-6 février |
| Mont-Tremblant | 13-14 mai |
| Rimouski | 8-9 octobre |
| Gatineau | 22-23 octobre |
| Saint-Agapit | 26-27 novembre |

La politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables

| | |
|----------------|---------------|
| Trois-Rivières | 28-29 octobre |
|----------------|---------------|

Insalubrité des bâtiments modules 1 et 2

| | |
|----------|--------------|
| Montréal | 8-9 décembre |
|----------|--------------|

Le zonage agricole

| | |
|----------|---------------|
| Granby | 25-26 février |
| La Sarre | 29-30 octobre |

La stabilisation des rives

| | | | |
|--------------|------------|-------------|-------------|
| Saint-Jérôme | 23 janvier | Sept-Îles | 23 octobre |
| Saguenay | 29 janvier | Bonaventure | 5 novembre |
| Sorel-Tracy | 12 février | Val-d'Or | 19 novembre |

La gestion du changement : un monstre contrôlable

| | | | |
|--------------------------|----------|---------------|-------------|
| Mont-Tremblant | 27 mars | Sherbrooke | 11 juin |
| Sept-Îles | 10 avril | Saguenay | 8 octobre |
| Saint-Jean-sur-Richelieu | 15 mai | Drummondville | 13 novembre |
| Rivière-du-Loup | 27 mai | | |

Les droits acquis et règlements à caractère discrétionnaire en matière d'aménagement et d'urbanisme

| | |
|---------------|----------------------------|
| Joliette | 18-19 mars |
| Gatineau | 1 ^{er} -2 avril |
| Bonaventure | 1 ^{er} -2 octobre |
| Saint-Georges | 10-11 décembre |

La gestion des lacs et des cours d'eau

| | |
|----------|--------------|
| Joliette | 3-4 décembre |
|----------|--------------|

• Formations sur le Code de construction : dates et endroits à venir.

NOS PARTENAIRES :



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

Développement durable,
Environnement,
Faune et Parcs

Québec



UNION DES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC



SOFEDUC

PROGRAMME DE FORMATION

3 COURS DE BASE OBLIGATOIRES 3,3 UEC

- Rôle de l'officier municipal et atelier pratique sur l'application des règlements d'urbanisme (1,4)
- La gestion efficace des plaintes et les recours en cas de manquements aux règlements municipaux et la préparation d'un dossier devant la cour (0,7)
- Lecture de plans et devis et initiation au Code de construction du Québec (1,2)

CONCENTRATION ENVIRONNEMENT

4 cours de concentration 4,9 UEC

- Règlement sur le captage des eaux souterraines Q-2, r. 6* (0,7)
- Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées Q-2, r. 22* (1,4)
- Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (1,4)
- La gestion des lacs et des cours d'eau (1,4)

*En collaboration avec le MDDEFP et l'UMQ

CONCENTRATION BÂTIMENT

3 cours de concentration 5,0 UEC

- Partie 9 du Code de construction du Québec (1,8)
- Méthodologie et techniques d'inspection des bâtiments (1,8)
- Les droits acquis et les règlements à caractère discrétionnaire en matière d'aménagement et d'urbanisme (1,4)

COURS COMPLÉMENTAIRES EN OPTION (CHOIX ILLIMITÉ)

- L'inspection municipale depuis la Loi sur les compétences municipales (0,7)
- Les mystères du lotissement et des avis de motion (0,7)
- Les outils de planification et le pouvoir de zoner dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (0,7)
- Le rôle de conciliateur - arbitre de la personne désignée pour le règlement de mécontentements relatifs aux fossés et clôture de ligne, découvert et fossé de drainage (0,7)
- Partie 3 du Code de construction du Québec (1,8)
- Mise à jour 2005 du Code de construction du Québec (0,6)
- Ventilation et partie 10 (1,4)
- Gérer une demande de permis ou de certificat (0,7)
- L'insalubrité des bâtiments - module 1 (0,7)
- L'insalubrité des bâtiments - module 2 (0,7)
- Atelier de perfectionnement sur le Règlement Q-2, r. 22 : la lecture des plans et les demandes de permis (0,7)
- Le zonage agricole (1,4)
- La réglementation des pesticides (0,3)
- Permis... Pas permis... (0,7)
- La stabilisation des rives (0,7)
- Savoir composer avec les situations et les clientèles difficiles (0,7)
- Le secret est dans l'organisation du travail (0,7)
- La boîte à outils juridiques d'une inspection municipale (0,7)
- Toutes vos questions... (0,7)
- Étude de cas d'une habitation bifamiliale isolée (0,6)
- Étude de cas d'un bâtiment industriel (0,6)
- La gestion du changement : un monstre contrôlable (0,7)
- Sujets chauds et grandes questions juridiques de l'heure pour l'officier municipal (0,7)

MINIMUM D'UEC REQUIS POUR OBTENIR LE DIPLÔME = 10 UEC

LE MAINTIEN DU TITRE : Officier municipal en bâtiment et en environnement = un minimum de 1,4 UEC par 2 ans, incluant la mise à niveau



“ Les conduites Solflo Max de **4 mètres** facilitent la réalisation de travaux en installation profonde et en tranchées multiples.

Les cloches avec **garniture intégrée** (CGI) garantissent une étanchéité parfaite! ”

Projet: Conduites et regards/puisards en PEHD pour la réhabilitation des infrastructures pluviales, Ville de Boucherville

M. Sylvain Phaneuf, Ing. Directeur général adjoint pour Les Entreprises Michauville Inc.

Sylvain Phaneuf



SOLENO

La maîtrise de l'eau pluviale

SOLENO.COM