

VOLUME 25 N° 3 • ÉTÉ 2021

BÂTI *Vert*



LA TECHNOLOGIE au service de L'OMBRE



ISSN 1482-0412
Port de retour garanti

Envoi de publication
Contrat de vente no 40065574

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

www.combeq.qc.ca



La Mutuelle
des municipalités
du Québec

LA SEULE MUTUELLE D'ASSURANCE PROPRIÉTÉ DU MONDE MUNICIPAL QUÉBÉCOIS



LA MMQ DÉTIENT UNE **EXPERTISE INÉGALÉE** EN GESTION DES RISQUES MUNICIPAUX

Réduisez vos sinistres en profitant de notre accompagnement sans frais :

- › Soutien technique à distance.
- › Formations, webinaires et outils favorisant la saine gestion des risques municipaux.
- › Inspection en sécurité incendie et des lieux.
- › Inspection des installations électriques et thermographie préventive.
- › Mentorat et visite préventive.



INFORMEZ-VOUS
mutuellemmq.com

1 866 662-0661



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. Sylvain Demers, président
M. Jean Charest, vice-président
M^{me} Janie Rondeau, vice-présidente
M. Benoît Provost, trésorier
M^{me} Martine Renaud, secrétaire

Directeur général

Dany Marcil

Coordonnatrice, services aux membres et comptabilité

Francine Clément

Adjointe au service des communications

Claudette Duval

Coordonnatrice aux communications et aux événements

Geneviève Gosselin

LE MAGAZINE

Conception et montage

CGB Communication

Administration, rédaction et publicité

Geneviève Gosselin

365, rue Normand, Place Normand, bureau 260
Saint-Jean-sur-Richelieu QC J3A 1T6
Tél. : 450 348-7178
Courriel : communication@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

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.

SOMMAIRE

4 MOT DU PRÉSIDENT

Ma reconnaissance ne suffit pas!

5-6 RETOUR SUR NOTRE CONGRÈS EN LIGNE

Un incomparable congrès

7 La COMBEQ vous invite à suivre ses activités sur les réseaux sociaux!

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE L'OMBE

8-9 Inspection municipale par drone et respect du droit à la vie privée

10-11 Outils d'aide à la décision utilisant les satellites d'observation de la Terre

12-13 Gestion décentralisée des eaux usées : évolution et adaptation

14-15 L'orthophoto à haute résolution, un outil intéressant pour les OMBE!

16-17 La gestion intégrée des eaux pluviales : une approche durable et gagnante!

19-20 Entrée en vigueur du Règlement modifiant le Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles et formation gratuite!

21 Nouveautés en urbanisme = Nouvelle formation offerte!

22 FORMATION 2021

23 Entrée en vigueur de nouvelles orientations et de nouveaux formulaires à la CPTAQ

24-25 CHRONIQUE JURIDIQUE

L'acceptabilité sociale : un obstacle aux projets de construction?

26-27 CHRONIQUE EN URBANISME

Démolition d'immeubles : une réflexion qui s'impose

28-29 CHRONIQUE ENVIRONNEMENT

La performance énergétique et le confort visuel

30-31 CHRONIQUE EN ASSURANCE

Étude de cas : erreurs et omissions

NOTE de la RÉDACTION

On pourrait qualifier le présent numéro de surprenant. Il renferme plusieurs articles d'intérêt sur l'influence des outils technologiques sur notre charge de travail, une thématique peu explorée dans le *BâtiVert* au cours des dernières années. Au sein de toutes ces conceptions et créations, les drones peuvent-ils jouer un rôle important? Et leur incidence sur la vie des citoyens?

Vous constaterez également que le gouvernement resserre ses exigences de sécurité en mettant fin aux droits acquis des propriétaires de piscines construites avant novembre 2010 par l'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles*. Sous forme d'étude de cas, une chronique en assurance de la MMQ porte sur la location à court terme. Deux sujets urbanistiques tout chauds, les projets de loi 67 et 69, maintenant sanctionnés, touchent respectivement l'aménagement dans les zones inondables et le patrimoine culturel. Puis, qu'en est-il des modifications aux procédures à la CPTAQ?

Enfin, à travers le retour sur le congrès 2021 en ligne, vous prendrez connaissance de statistiques révélatrices tirées de vos réponses au sondage d'évaluation.

Des pages de découvertes!

DANY MARCIL
Directeur général

Ma RECONNAISSANCE NE SUFFIT PAS!



M. SYLVAIN DEMERS

Président de la COMBEQ

Mes premiers mots sont pour vous remercier et vous féliciter de votre participation à notre congrès virtuel d'avril dernier. Vous me rendez encore plus fier de vous représenter en tant que président de notre belle organisation.

Je m'abstiendrai de faire un retour sur le congrès puisque les pages suivantes s'en chargeront. Ceux qui n'ont pu se joindre à nous sont invités à le faire en 2022 alors que la COMBEQ s'efforcera d'adapter le congrès annuel aux consignes sanitaires en vigueur et aux nouvelles pratiques introduites lors de la pandémie. Il s'agit d'une occasion unique, condensée en quelques jours, pour actualiser vos compétences dans une profession qui exige toujours plus de savoir et d'expertise.

Laissez-moi tout de même démontrer ma reconnaissance aux nombreux congressistes – plus de 200 – qui ont consacré une partie de leur horaire de travail surchargé, en cette période de l'année qui a démarré à toute vitesse avec les constructions et les projets de toutes sortes. Ils ont joint une nouvelle plateforme virtuelle pour peaufiner leurs connaissances à travers huit ateliers, trois causeries, un Salon des exposants et tout le reste.

Mais voilà, ma reconnaissance ne suffit pas! Elle doit franchir l'étape suivante. Il faut que l'OMBE (officier municipal en bâtiment et en environnement) soit aussi reconnu dans les textes de la législation québécoise pour remplacer les appellations « fonctionnaire désigné », « employé désigné », « personne désignée » et tout autre terme qui y fait référence. Vos fonctions sont nombreuses

et variées. Vous appliquez la réglementation municipale et provinciale, assurez un suivi de l'application des lois sur l'environnement et les bâtiments. Vous êtes appelés à conseiller la municipalité dans sa prise de décision. Vous détenez un rôle administratif vous permettant d'étudier des demandes de permis, de délivrer ces permis ou des certificats et même des constats d'infraction. En plus, vous participez à des réunions du conseil municipal ou à des comités. Pour parvenir à faire tout ce travail avec rigueur, vous vous investissez dans nombre de formations qui font de vous des professionnels compétents. Autrefois, un fonctionnaire municipal sans qualification précise pouvait remplir son rôle en vertu de la réglementation et de la législation applicables. Maintenant, les normes ont changé au point de requérir des connaissances spécifiques en matière réglementaire et technique afin de bien s'acquitter de nos tâches. Elle est révolue l'époque où le premier venu pouvait occuper ce poste devenu central aujourd'hui dans l'administration municipale. **N'est-il pas temps de reconnaître officiellement l'expression qui nous représente** : officier municipal en bâtiment et en environnement?

En avril 2016, la COMBEQ déposait un mémoire à cet effet auprès du ministère des Affaires municipales et de la Sécurité publique,

aujourd'hui devenu le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). S'en sont suivis des échanges fructueux avec le sous-ministre de l'époque, monsieur Marc Croteau. Plusieurs associations municipales ont même appuyé les démarches de la COMBEQ. Au début de l'année 2020, lors des consultations organisées par le ministère concernant des modifications à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, nous avons eu l'agréable surprise de voir notre demande incluse dans les propositions présentées. Quelques semaines plus tard, la pandémie sévissait et nous admettons qu'elle a pu modifier les priorités gouvernementales. Mais voilà qu'avec le contrôle de cette pandémie et la reprise éminente de plusieurs secteurs d'activité, nous souhaitons connaître une conclusion positive à notre demande légitime.

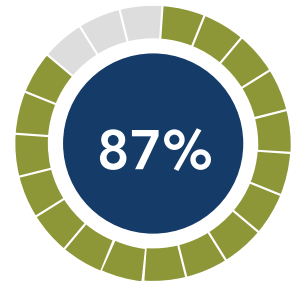
La COMBEQ et ses membres attachent une importance cruciale à ce dossier afin d'améliorer la considération du travail essentiel de l'OMBE. Il n'est pas normal que l'OMBE, ayant pourtant des responsabilités bien définies en pratique, ne puisse bénéficier d'une reconnaissance législative à cet effet. Nous poursuivrons alors nos démarches motivées pour parvenir à cette appellation justifiée et appropriée. Les différents acteurs interpellés ont été sensibilisés et je sais qu'ils ont porté une attention particulière à notre demande. Il est temps de mettre enfin un terme à cet anonymat, il est temps que notre haut niveau de professionnalisme soit enchâssé dans la législation québécoise. Je demeure convaincu de la nécessité de cette démarche et de ses répercussions positives tant sur les OMBE que sur l'ensemble des municipalités du Québec. **B**

Votre président,

Sylvain Demers



Un INCOMPARABLE CONGRÈS



Incomparable, puisqu'il s'agissait d'une première expérience, donc sans référence aucune. Mais les statistiques affichent 245 participants en ligne et un taux global de satisfaction de 87 %. Un bon départ!

Conférenciers

Nombreux sont les congressistes nous ayant fait part de la pertinence des ateliers, de l'excellence des conférenciers et de leur faculté à vulgariser des sujets parfois abstraits et ambigus! D'ailleurs, répondant à la demande, nous avons mis à votre disposition les documents présentés en format PowerPoint ainsi que les capsules enregistrées lors de ces nombreuses heures de formation.

Fait intéressant, nous avons remarqué le dynamisme des interactions dans la section clavardage et plusieurs répondants à notre sondage

auraient aimé voir certains thèmes se rendre en « prolongation ». Ainsi, de la conférence d'ouverture, en passant par les causeries, les rendez-vous juridiques et urbanistiques jusqu'aux huit ateliers proposés par les 23 experts, le degré d'appréciation s'échelonne de 75 % à 96 %!

À ce propos, avec les autorisations requises, nous vous partageons des extraits d'échanges entre madame Sandra Vachon, congressiste, et monsieur George Wright, conférencier d'ouverture, sur LinkedIn.

G. W. : Lundi, j'ai eu la chance de présenter un volet de ma formation à une organisation du Québec. J'ai reçu de très beaux commentaires de la part des organisateurs et je tiens à vous partager un message reçu ce matin de la part d'une des participantes, un message qui m'a fait chaud au cœur :

« Ce matin, je me réveille et je me sens d'attache. Je me rends compte que j'ai beaucoup cheminé dans ma vie parce que le pont hier auquel vous avez fait allusion, j'aurais couru pour sauter les planches absentes et pour savoir vite, vite ce qu'il y avait de l'autre côté! Même au niveau de la relation de couple, votre conférence m'a ouvert les yeux et me confirme à

quel point je suis bien avec mon âme sœur... et de voir que sortir de sa zone de confort ne fait pas mal! Merci, merci pour cette conférence, j'en sors encore plus grandie! J'espère un jour pouvoir vous serrer la main pour vous remercier du court passage dans ma vie, mais tellement marquant. Sandra »

Partenaires et commanditaires

Ils sont à nos côtés et grâce à leur appui, ils contribuent non seulement à la popularité de notre événement annuel, mais aussi à la reconnaissance du rôle essentiel qu'exercent les officiers municipaux. Pour cette marque de confiance dans laquelle réside une grande partie de notre succès, nous leur sommes largement reconnaissants.

Réseautage

Malgré certaines difficultés de connexion au début de l'activité de réseautage du mercredi midi, les congressistes ont accordé une note de 80 % à cette initiative de rencontre avec leur délégué régional et avec leurs collègues des territoires avoisinants donnant lieu à des discussions, partages et échanges intéressants.

Salon des exposants

Bien qu'il frôle les 72 % de satisfaction et que nous ayons investi un maximum d'efforts et d'idées novatrices pour maximiser sa visibilité



et son attrait, un salon virtuel n'offre pas les mêmes possibilités d'échanges et d'interactions que notre Salon des exposants habituel. Revenir à la formule traditionnelle fait partie de nos intentions advenant que la situation y soit favorable. Nous souhaitons même bonifier l'expérience, et ce, au bénéfice de tous!

Partie divertissement!

Le repas 4 services

Gracieusement offert par la COMBEQ, ce souper permettait un moment de relaxation à la suite de quatre journées d'activités intenses. À la qualité de la nourriture et à la facilité de préparation des mets, vous avez attribué au-delà de 90 % tout en faisant remarquer l'aspect copieux.

Devant et derrière la caméra

Sans contredit, le spectacle d'humour du sympathique Jérémy Demay a remporté un succès fou. Drôle, divertissant, rafraîchissant, avez-vous dit? Un taux d'appréciation de 91 % explique visiblement la multitude de « Merci! Bravo! Super! Encore! ».

Derrière toute cette organisation, les Productions Star-Flash ont mené le côté technique de main de maître. Réunir les participants des quatre coins de la province, diviser les



groupes, programmer les hyperliens, les zoom, l'éclairage, le son et tout le reste... Ouf! Chapeau!

Assemblée générale

La dernière journée s'ouvrait sur l'assemblée générale lors de laquelle plus d'une centaine de membres prenaient connaissance des activités de l'année 2020 et de son bilan financier sécurisant. On trouve l'édition complète du [Rapport annuel](#) sous l'onglet [Publications](#) de notre site Web.

Outils

Nous sommes extrêmement fiers des 99 % attribués à la clarté de l'information relative à la

programmation du congrès sur notre site Web et des 91 % à l'utilité du Guide du congressiste.

L'an prochain

Plusieurs répondantes et répondants (72 %) auraient préféré vivre un rendez-vous selon la formule habituelle – en salle – évoquant à plusieurs reprises le manque de relations personnelles, d'interaction, de contact humain, de réseautage, mais certains demeurent ouverts à une conception hybride. Si tout se passe comme prévu, nous nous verrons à Trois-Rivières, les 21, 22 et 23 avril 2022 pour notre congrès en formule traditionnelle. **C'est un rendez-vous!** 📍

**L'EXCELLENCE, LA COMPÉTENCE ET L'ÉCOUTE ENGAGÉE
D'UN PARTENAIRE AU SERVICE DU MONDE MUNICIPAL.**

418 651-9900 • QUÉBEC | 514 845-3533 • MONTRÉAL  

MORENCY
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

50 ans

LA COMBEQ vous invite à suivre ses activités sur les réseaux sociaux!

La COMBEQ est désormais présente sur Facebook et sur LinkedIn! Elle pourra ainsi rejoindre, informer et outiller davantage ses membres, ses partenaires corporatifs, ainsi que toute autre personne désirant en apprendre plus sur la profession d'officier municipal en bâtiment et en environnement.

Quiconque s'abonne à la page Facebook ou se connecte au profil LinkedIn de la COMBEQ pourra prendre connaissance des nouvelles et des activités de la Corporation, en plus de rester à l'affût des récents développements en termes de réglementation, urbanisme, inspection, permis et offres d'emplois.

La COMBEQ est très heureuse d'être (enfin!) présente sur les réseaux sociaux pour le bénéfice des citoyens, municipalités, villes et MRC. Néanmoins, les membres continueront, pour leur part, de recevoir des renseignements, des formations et des services exclusifs puisque leur Corporation est vouée à leur soutien, accompagnement et développement. **B**

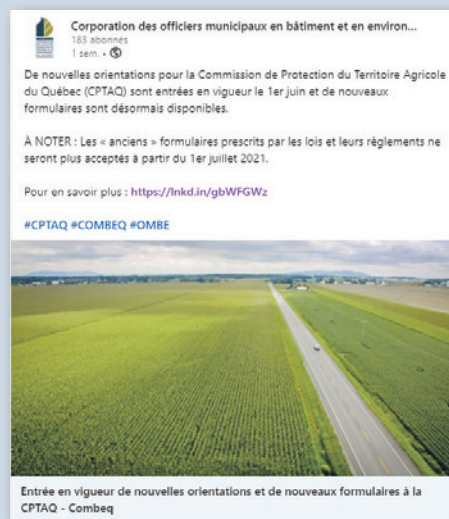
Suivez la COMBEQ!



facebook.com/combeq



linkedin.com/company/corporation-officiers-municipaux-combeq



UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE
DES SOLUTIONS
ADAPTÉES À VOS BESOINS

MUNICIPAL – ENVIRONNEMENT – EXPROPRIATION

TREMBLAY BOIS
AVOCATS



M^{re} André Lemay, Yves Boudreau, Pierre Laurin, Caroline Poichat, Claude Jean, Mireille Lemay, Pierre Giroux, Lahbib Chetoui, Stéphanie Boucher, Marc-André Beaudoin, Michelle Audet-Turmel, Elodie Fortin, Anne-Julie Beaulieu, Benjamin Bolduc, Sandrine MacFarlane-Drouin

tremblaybois.ca
418.658.9966

Inspection municipale PAR DRONE

et respect du droit à la vie privée



M^e LAURENCE GAUDREULT

Avocate en droit municipal chez Cain Lamarre, avec la collaboration de **Laurie Villeneuve**, stagiaire en droit municipal chez Cain Lamarre.

Les technologies évoluent très rapidement. C'est le cas notamment des drones, ces petits avions sans équipage dont le pilotage se fait de façon automatique ou télécommandé. Leur présence dans plusieurs facettes du monde moderne ne fait que croître. À preuve, ces outils peuvent s'avérer très utiles dans le cadre d'une inspection municipale effectuée en vue d'assurer le respect de la réglementation. Or, le développement de cette technologie entraîne nécessairement plusieurs questionnements, notamment en regard du droit à la vie privée des citoyens.

À ce jour, les tribunaux du Québec ne se sont pas prononcés sur la question de la légalité et de l'admissibilité des éléments de preuve recueillis spécifiquement par un drone dans un contexte d'inspection municipale. En effet, bien que cette technologie ait été utilisée à titre d'outil pour recueillir des éléments de preuve dans des contextes administratifs, il semble que la question de la légalité ou l'admissibilité de la preuve ne se soit pas posée, et ce, même en matière d'infraction pénale.

La fonctionnalité la plus commune d'un drone est la prise de photographies et de vidéos. Il s'agit donc essentiellement d'un appareil photo qui vole dans les airs sous le commandement d'une personne. Le droit québécois reconnaît déjà aux inspecteurs municipaux le droit de prendre des photographies des lieux lors d'une inspection pour autant que cela s'inscrive dans le cadre de leurs fonctions. Comme le souligne la cour à ce sujet, « une image vaut mille mots. Les photos ne sont que les représentations sur papier des constatations personnelles de l'inspecteur sur lesquelles il pouvait témoigner »¹. Ainsi, force est de constater que les images captées, qu'elles le soient par un appareil photo, un téléphone cellulaire ou par un drone, sont légales et admissibles en tant qu'élément matériel de preuve. Il demeure toutefois que cette preuve est soumise au respect des dispositions de la *Charte des droits et libertés de la personne* et de la *Charte canadienne des droits et libertés*, notamment en regard du droit à la vie privée.

La *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec assure à toute personne le droit au respect de sa vie privée². Elle protège également les citoyens contre les saisies, perquisitions ou fouilles abusives³, de même que le fait son pendant, la *Charte canadienne des droits et libertés*⁴. Ces dispositions s'appliquent à l'inspecteur municipal, en ce qu'il représente un organisme appartenant à l'administration gouvernementale.

Dans la décision *Ville de Montréal c. Les constructions fédérales inc.*⁵, la Cour d'appel devait se prononcer sur le droit de la Ville de procéder à des excavations et à des prélèvements sur un terrain appartenant à l'intimée. Cette dernière invoquait qu'il y avait fouille, perquisition ou saisie abusive contrairement aux articles 24.1 de la *Charte des droits et libertés de la personne* et 8 de la *Charte canadienne des droits et libertés*. Selon la Cour d'appel, les inspections municipales sont effectivement soumises aux exigences des chartes, mais à un degré moindre qu'en matière d'infractions criminelles. Pour déterminer si l'intrusion est contraire aux chartes, divers facteurs doivent être examinés, dont l'objet de l'inspection, l'importance de l'intrusion, la méthode de surveillance et le degré d'expectative de vie privée. Il s'agit d'une question de contexte.

Quant à la réglementation municipale, la Cour indique qu'il ne faut pas interpréter trop restrictivement les règlements en matière d'inspection. En effet, il est bien établi que les officiers municipaux peuvent faire davantage

qu'examiner un état de fait lors d'une inspection, notamment en prenant des photographies des lieux. Cela s'explique du fait que l'objet de ces inspections est d'assurer le respect de la réglementation municipale, laquelle a pour objectif de protéger le public et de prévenir les nuisances publiques.

Ainsi, dans cette affaire, la Cour d'appel décide que les travaux d'inspection que les inspecteurs de la Ville souhaitaient réaliser, à savoir excaver un remblai et prélever des échantillons, ne sont pas contraires aux Chartes. Ceux-ci s'inscrivent dans les pouvoirs d'inspection accordés en termes larges aux inspecteurs dans le règlement municipal à cet effet, lequel est pris sous l'article 411 de la *Loi sur les cités et villes*⁶. Cette disposition habilite les municipalités à adopter des règlements qui autorisent leurs officiers à visiter et examiner tout lieu pour constater si les règlements y sont exécutés. Ces règlements permettent donc à ces officiers de vérifier que l'activité assujettie à une norme ou à une règle adoptée par elle est accomplie en conformité avec cette règle ou norme. Sans ce pouvoir d'inspection, il va sans dire que les règlements municipaux perdraient grandement de leur efficacité. Conséquemment, la Cour d'appel mentionne qu'on peut sans difficulté imaginer des situations où la vérification du respect d'une norme municipale implique que l'inspecteur doive poser des gestes plus intrusifs que le simple coup d'œil, sans que de tels gestes soient qualifiés d'intrusions illégales de la vie privée.



Dans la décision *Amzallag c. Ville de Sainte-Agathe-des-Monts*⁷ également rendue par la Cour d'appel, l'appelant conteste la légalité et l'admissibilité des éléments de preuve obtenus lors d'une inspection entreprise de force par les représentants de la Ville. Sur la question de l'admissibilité en preuve, le critère applicable est celui de savoir si l'utilisation d'un élément de preuve est de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

Pour répondre à cette question, il faut procéder à un exercice de pondération entre deux facteurs, soit la gravité de la violation et l'enjeu du procès. En matière de droit à la vie privée, il faut déterminer qu'elle est l'expectative de vie privée de la personne, laquelle est accordée à la personne plutôt qu'aux lieux. Procédant à appliquer ces critères et considérations, la Cour d'appel décide, dans cette affaire, que les éléments de preuve (photographies, rapports et témoignage de l'inspecteur) recueillis à l'occasion de l'inspection illégale, parce que

réalisée de force à l'intérieur d'une résidence, étaient néanmoins admissibles en preuve notamment parce que l'atteinte à la vie privée des appelants, propriétaires de l'immeuble en question, qui n'habitent pas les lieux, est dès lors de moindre importance.

En conclusion, bien que les cours de justice ne se soient pas encore prononcées directement sur l'utilisation d'un drone dans le cadre d'une inspection municipale, tout porte à croire que les éléments de preuve recueillis de telle façon seraient légaux et admissibles devant tout tribunal, sous réserve du respect du droit à la vie privée des citoyens sujets à de telles inspections. En effet, le drone ne constitue qu'un outil supplémentaire à la disposition des inspecteurs afin de vérifier le respect de la réglementation municipale. Il peut d'ailleurs s'avérer très commode d'utilisation, notamment pour inspecter des propriétés plus difficiles d'accès ou pour offrir de la perspective, pensons aux carrières et sablières, aux grandes

étendues boisées où pourraient s'effectuer de la coupe d'arbres sans autorisation ou à une vérification des usages effectués en zone agricole. Le drone devrait toutefois être évité, à notre avis, pour des inspections résidentielles spontanées. En effet, il nous semble qu'il y aurait davantage un risque d'atteinte à la vie privée des individus si le drone était utilisé pour inspecter une cour arrière résidentielle, par exemple, puisque l'expectative de vie privée y est plus grande, d'autant plus qu'une telle cour peut être accessible par voie terrestre. Il sera intéressant de suivre l'état de la jurisprudence à ce sujet dans les prochaines années. ■

¹ *Robidoux c. Sherbrooke (Ville de)*, 2011 QCCS 951, par. 42.

² *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ, c. C-12, art. 5.

³ *Ibid.*, art. 24.1.

⁴ *Charte canadienne des droits et libertés*, partie I de la *Loi constitutionnelle de 1982* [annexe B de la *Loi sur le Canada*, 1982, c. 11 (R.-U)], art. 8.

⁵ *Ville de Montréal c. Les constructions fédérales inc.*, 2020 QCCA 650.

⁶ RLRQ, c. C-19 et son pendant à l'article 492 du *Code municipal*, RLRQ, c. C-27.1.

⁷ *Amzallag c. Ville de Sainte-Agathe-des-Monts*, 2018 QCCA 1439.



450.492.1616
cgbcommunication.com

VOUS AVEZ BESOIN DE FAIRE CONNAÎTRE VOS PRODUITS ET SERVICES?

CGB communication vous offre une multitude de services pour vous aider à vous démarquer pour vos projets publicitaires.

La **SOLUTION** pour vos projets **CRÉATIFS**

CONCEPTION	KIOSQUE
GRAPHISME	BANNIÈRE
INFOGRAPHIE	BROCHURE
RETOUCHE PHOTO	DÉPLIANT
IMPRESSION	PUBLICITÉ



Outils d'aide À LA DÉCISION

utilisant les satellites d'observation de la Terre



M. Christian Corbeil

Tech. Mil. nat., Groupe Hémisphères

La possibilité de se procurer des images satellitaires gratuitement augmente tous les ans et ce marché prometteur est en pleine évolution. Les activités reliées à la production d'une valeur ajoutée aux divers types d'imagerie de la surface terrestre permettent de produire des outils d'aide à la décision pour accompagner les gestionnaires municipaux en environnement.

Brève compréhension de la technologie

Dans le domaine de l'observation de la Terre, il existe deux technologies complémentaires l'une de l'autre.

La première et la plus répandue est celle dite en mode « passif », qui utilise les ondes électromagnétiques se situant dans le domaine de la lumière visible, et qui produit des images à partir de la réflexion solaire sur les cibles. Les images issues de cette technologie sont les plus intuitives, visuellement parlant, mais ont la faiblesse d'être dépendantes des conditions atmosphériques comme la couverture nuageuse et l'ensoleillement.

La seconde et la moins répandue est celle dite en mode « actif », qui utilise les ondes électromagnétiques (image radar) se situant dans le domaine des hyperfréquences, et qui produit des images à partir de la réflexion émise de sa propre source sur les cibles. Les images issues de cette technologie sont les moins intuitives, visuellement parlant, mais ont l'avantage d'être indépendantes de la météo.

L'observation de la Terre par imagerie peut s'effectuer selon trois modes : satellite, avion ou drone. Le tableau 1 résume les caractéristiques des trois modes d'observation. Le satellite offre la stabilité (autant d'imagerie que de fréquence de revisite) et est possiblement le moins dispendieux des trois modes, mais est limité côté résolution spatiale. L'avion offre la flexibilité pour l'acquisition ainsi qu'une meilleure résolution, mais est aussi le plus dispendieux. Le drone offre une très bonne résolution pour de petites surfaces et n'est pas trop onéreux.

TABLEAU 1. Caractéristiques des trois modes d'observation

MODE	RÉSOLUTION	COUVERTURE	COÛT	FRÉQUENCE REVISITE	STABILITÉ	IMAGE VISIBLE	IMAGE RADAR
SATELLITE	Faible/moyenne /haute (30 m à 2 m)	Régionale/ mondiale	Nul/faible/ élevé	Élevée	Très bonne	Oui	Oui
AVION	Haute (50 cm à 10 cm)	Régionale	Élevé	Sur demande	Bonne	Oui	Non
DRONE	Très haute (5 cm à 1 cm)	Locale	Faible	Sur demande	Moyenne	Oui	Non

Intérêt de la technologie

Les applications possibles des outils de télédétection sont diverses, que ce soit pour documenter les données du milieu urbain (étalement urbain, perméabilité du sol, couverture végétale, îlots de chaleur) et du milieu naturel ou les problématiques environnementales, telles que :

- Productivité ou turbidité des lacs et réservoirs
- Embâcles de glace et suivi de l'englacement (rivières ou lacs)
- Détection de mares d'eau pour l'herpétofaune
- Délimitation de zones inondables et de bassins versants
- Suivi/identification des milieux humides
- Délimitation et suivi des feux de forêt

Les outils servent donc à recueillir des renseignements qui permettront de prendre des décisions opérationnelles éclairées sur les projets municipaux et ainsi atténuer le risque et l'incertitude des projets d'aménagement du territoire.

Exemple d'application

L'outil SCHORE (System for CHlOrophyll Remote Estimation) a été développé pour effectuer l'estimation de la concentration de la chlorophylle-a (chl-a) à l'aide d'images satellites multispectrales pour documenter les fleurs d'eau d'algues bleu-vert (FEA), ou cyanobactéries, dans les lacs d'eau douce.

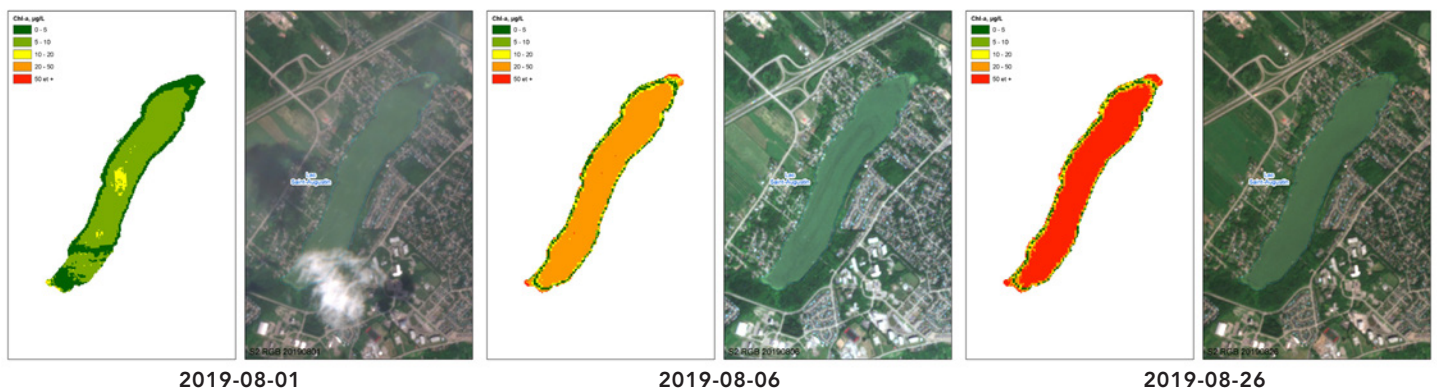
La chlorophylle est un pigment vert commun à tous les végétaux et impliquée dans le processus de photosynthèse par les plantes, les algues et les cyanobactéries. Ce pigment a comme caractéristique d'absorber la lumière dans le violet, le bleu et le rouge. Le vert n'étant que peu absorbé est reflété, c'est ce phénomène qui donne la couleur verte aux végétaux. Il est déterminé qu'une FEA correspond à une densité de cyanobactéries d'au moins 20 000 cellules/ml, soit une concentration de chl-a supérieure à 10 µg/L. La présence de FEA est donc suivie à l'aide des satellites en mesurant la chl-a et une FEA est ainsi suspectée à une concentration de 10 µg/L et plus.

Les FEA sont un enjeu pour les plans d'eau affectés puisqu'elles représentent un risque pour la santé humaine autant pour la consommation d'eau de surface que pour les activités récréatives comme la baignade. Une des recommandations du *Plan de gestion des épisodes de FEA* du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC) est d'assurer la surveillance visuelle des sources d'approvisionnement en eau potable. Cependant, ce genre de suivi demande une mobilisation importante des riverains pour réaliser les inventaires, et les coûts d'analyse en laboratoire pour en confirmer la présence et en déterminer la toxicité sont élevés.

Avec SCHORE, il est possible de suivre l'évolution des FEA de façon continue, en offrant un suivi fréquent et peu onéreux pour les municipalités ou les riverains concernés par la santé de leurs plans d'eau. La figure 1 montre l'évolution des concentrations de chl-a du lac Saint-Augustin, à Québec, lequel est fréquemment touché par les FEA.

FIGURE 1 - Estimation des concentrations de chl-a avec Sentinel-2

• Lac Saint-Augustin, Ville de Québec




La NASA et l'agence spatiale européenne mettent à disposition gratuitement les images satellites couvrant la surface de la Terre. Les images des satellites Landsat-8 et Sentinel-2 offrent une bonne résolution (20 à 30 m) qui permet à SCHORE de suivre les lacs de plus petite superficie (> 1,0 hectare ou 10 000 m²). Avec l'évolution de différentes générations des capteurs, plusieurs études ont été réalisées et les divers algorithmes d'estimation de la chl-a pour l'eau douce ont été développés.

Les premières démarches d'amélioration de l'outil se sont orientées vers la recherche d'un meilleur modèle de correction atmosphérique et d'un ratio de bandes spectrales mieux adapté. En effet, les capteurs optiques de surface terrestre enregistrent les bandes dans le bleu, le rouge, le vert et le proche infrarouge. Les algorithmes développés utilisent une combinaison de bandes spectrales pour identifier les variables prédictives les plus fortes pour l'estimation de chl-a.

Même si des programmes de correction atmosphérique sont intégrés aux algorithmes développés, différentes contraintes limitent leur utilisation. La couverture nuageuse est de loin la perturbation atmosphérique la plus fréquente, notamment la présence de nuages et l'ombre des nuages. La floraison de cyanobactéries en surface de l'eau est aussi fortement affectée par les forces météorologiques telles que l'intensité du vent, la brume, la température et la lumière du soleil. Le signal observé par le capteur satellite étant la somme des effets du sol et de l'atmosphère, la pollution atmosphérique ou la réflexion solaire font aussi que ces perturbations à l'échelle locale empêchent que les images soient utilisables pour permettre une estimation précise des concentrations. En quelques jours, une floraison massive peut apparaître et disparaître complètement de la surface d'un plan d'eau. La fréquence combinée de passage des satellites utilisés par l'outil SCHORE est de l'ordre de 1 à 2 passages par semaine, soit un passage aux cinq jours. Cette fréquence d'images disponibles pour le suivi des concentrations de chl-a sur des lacs fait de la télédétection une alternative prometteuse à l'échantillonnage ponctuel.

Différents types de suivi peuvent être produits pour pallier les échantillonnages fréquents des plans d'eau. Cela va de la production d'une simple carte-image, à des suivis hebdomadaires ou à long terme des changements dans la productivité et des tendances mensuelles de la qualité de l'eau, en passant par des alertes sur des bases plus aléatoires.

L'utilisation des données satellites permet également de retourner dans le passé pour faire des études plus approfondies de certains événements, lorsque nécessaire. Elle se veut ainsi un outil complémentaire d'aide à la décision pour les villes, associations de lac, organismes de bassin versant ou autres organismes intéressés, tant pour l'évaluation de l'état de santé des lacs ou la mise en place des actions préventives à entreprendre à l'échelle du bassin versant de nos plans d'eau. 

Groupe **Hemispheres**
L'heure juste en environnement
QUÉBEC - MONTRÉAL - LÉVIS
1 866 569-7140 www.hemis.ca

Gestion décentralisée des eaux usées :

ÉVOLUTION et ADAPTATION



M. DOMINIC MERCIER, ing. M.Sc.A

Président, Enviro-STEP Technologies

Les installations septiques autonomes étaient à l'origine considérées comme des solutions uniquement destinées aux secteurs très peu densifiés ou comme des dispositifs temporaires dans l'attente d'infrastructures d'égouts dites centralisées ou municipales. Le terme « résidences isolées » encore utilisé à ce jour dans le titre du Règlement Q-2, r. 22 prenait, dans les années 60 et 70, tout son sens.

Plus de 50 ans plus tard, bien des choses ont évolué dans le domaine de la gestion décentralisée des eaux usées. En effet, il y a de moins en moins de secteurs considérés comme isolés et plusieurs ont connu une densification significative ayant résulté en une augmentation importante du nombre d'installations septiques en milieu rural. De plus, avec les coûts souvent prohibitifs des projets d'infrastructures municipales

d'aqueduc et d'égout des secteurs péri-urbains et l'avènement d'une génération de technologies de traitement autonome des eaux usées compactes, performantes et adaptables à presque tout type de terrain, ce qui devait être des solutions temporaires s'avère aujourd'hui être une approche permanente tout à fait justifiée d'un point de vue économique et environnemental. Le développement technologique en matière de





Le traitement décentralisé des eaux usées permet aujourd'hui d'atteindre des niveaux de performance de façon à ce que les nappes phréatiques et les cours d'eau soient protégés, et ce, même pour les terrains les plus contraignants. Plusieurs technologies offrent une qualité d'eau traitée surpassant celle des stations municipales.

L'assainissement décentralisé n'est plus vu comme une solution temporaire et est considéré aujourd'hui comme un segment important de la gestion des eaux usées au Québec. Rappelons que le Québec compte plusieurs centaines de milliers de systèmes autonomes sur son territoire. Le parc vieillissant d'installations septiques ayant été construites dans les années 70, 80 et 90 vit d'ailleurs actuellement une phase de mise à niveau majeure touchant des milliers de résidences.

L'officier municipal est au cœur de cette phase de renouvellement et en est un des acteurs principaux. L'OMBE est chargé de la gestion des programmes de relevés sanitaires utilisés pour évaluer l'état du parc d'installations septiques de sa municipalité ainsi que du déploiement de la mise aux normes qui s'en suit. Les statistiques tendent d'ailleurs à démontrer qu'un pourcentage significatif des bâtiments inspectés requièrent une mise aux normes. Ceci confirme que les installations septiques continueront à occuper une portion importante des tâches des officiers municipaux.

Les technologies certifiées par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) offrent des solutions pour des petits terrains, des sols argileux, des nappes phréatiques peu profondes et permettent même des rejets directs d'eaux traitées dans des rivières, lacs et fossés dans certaines circonstances. Ce sont par conséquent des outils essentiels au succès de ces mises aux normes qui permettent aux municipalités de maintenir la valeur des propriétés, poursuivre leur développement et protéger l'environnement, la salubrité et la qualité du milieu.

Sans ces solutions technologiques adaptées, les citoyens se retrouveraient souvent avec l'unique option de la vidange périodique ou totale ou encore devraient abandonner un grand nombre de projets d'agrandissement ou de construction. Les technologies certifiées par le BNQ ont été et demeurent aujourd'hui un outil de développement excessivement utile à de très nombreuses municipalités en leur permettant d'augmenter de façon importante leur richesse foncière.

Les développements résidentiels utilisant des installations septiques avancées bénéficient de nombreux avantages tels que l'optimisation des

superficies disponibles, la protection de l'environnement, l'assurance d'un entretien annuel par des professionnels qualifiés, un mode de gestion plus léger pour la municipalité et sont une option plus économique qu'un projet d'aqueduc et d'égout municipal. Finalement, les promoteurs se butent à moins d'obstacles administratifs et de délais que les projets soumis à une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC).

Nous voyons aussi poindre de nouvelles tendances dans les modes de gestion, ce qui est un signe d'un marché mature et en pleine expansion. Avec les pouvoirs dont disposent les municipalités, on observe une augmentation du niveau de prise en charge des installations septiques. À titre d'exemple, de plus en plus de municipalités gèrent aujourd'hui la vidange des fosses septiques de même que les contrats de sous-traitance pour l'entretien des systèmes de désinfection UV. D'autres municipalités et fournisseurs de technologies ont intégré des programmes de mesures des boues des fosses septiques afin de réduire le transport de matières résiduelles et diminuer l'émission des gaz à effet de serre occasionnés par cette pratique. Certaines autres municipalités envisagent actuellement la prise en charge de la totalité des entretiens des systèmes avancés, et ce, pour toutes les catégories de technologies BNQ. Elles y voient une évolution logique du contrôle de l'état de leur milieu et une bonification des services aux citoyens.

Sans le développement technologique réalisé depuis les 20 à 30 dernières années au niveau des procédés de traitement autonome des eaux usées, le portrait environnemental des secteurs non desservis par les infrastructures municipales serait sans doute bien différent. Cette réussite est un bel exemple où la technologie a été mise au service de l'environnement. **B**

HYDRO-KINETIC

de **norweco**

- Aucune fosse septique
- Technologie certifiée BNQ (NQ 3680-910), classes III, IV et V
- Qualité supérieure de traitement protégeant votre santé et l'environnement
- Requiert peu d'espace
- Installation facile, rapide et permanente
- Aucun frais de vidange ajouté à votre compte de taxes municipales
- Réduction de votre empreinte écologique

Optez pour la tranquillité d'esprit à vie!

Distribué par:

Enviro-STEP
Technologies Inc.

418 626-4040 | 1 877 925-7496
info@enviro-step.ca
enviro-step.ca

L'ORTHOPHOTO à haute résolution

Un outil intéressant pour les OMBE!



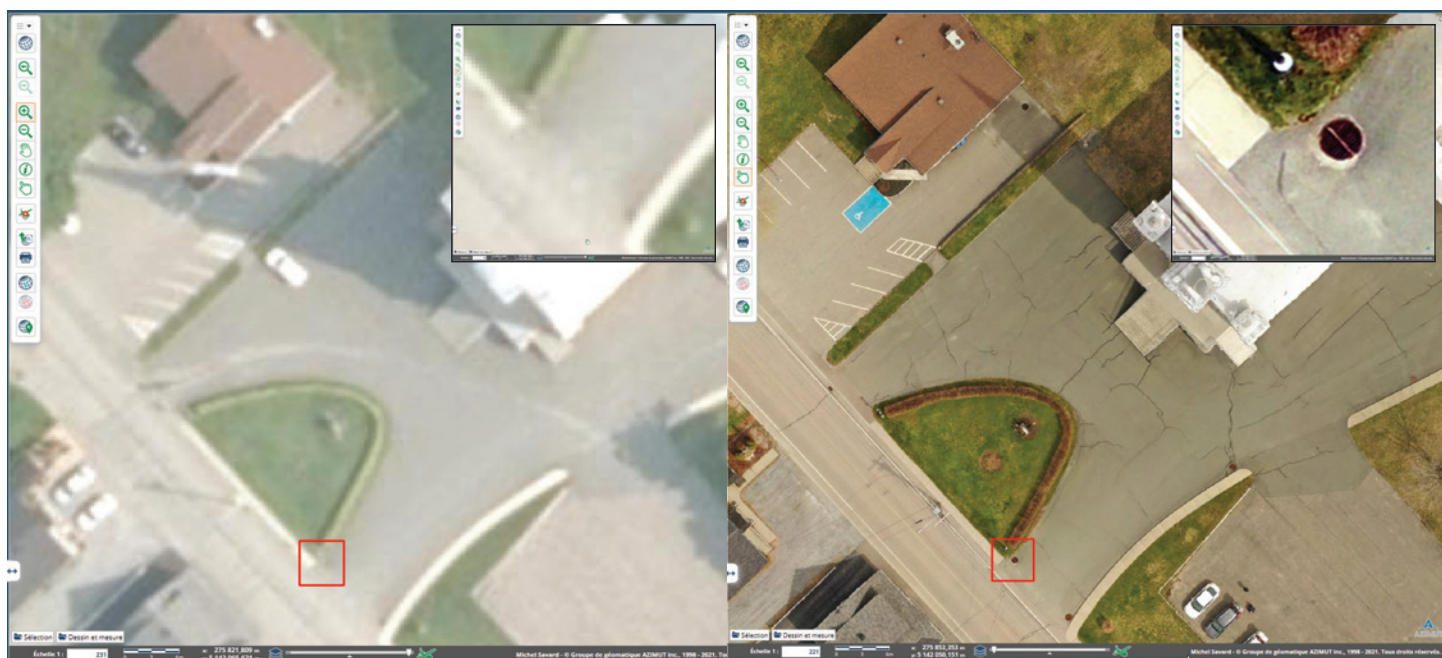
M. MICHEL SAVARD

Président, AZIMUT Solutions géomatiques

Lorsqu'un projet régional de création d'orthophotos se met en place, le principal défi pour répondre à un maximum de besoins des municipalités et des MRC est de décider de la résolution idéale des photos et de la fréquence des mises à jour tout en respectant le budget alloué.

Il devient donc difficile de satisfaire les besoins spécifiques de chaque organisation. Dans le but de répondre à cette problématique, certaines sociétés québécoises ayant à leur emploi des spécialistes de la géomatique et des pilotes professionnels offrent aux municipalités la possibilité d'obtenir une orthophoto à haute résolution de 2,7 cm, tous les deux ans, pour des secteurs spécifiques (périmètre urbain, îlots déstructurés, parc industriel, etc.) où la grande majorité des activités de gestion de territoire sont réalisées.

Voici un exemple standard d'orthophoto régionale (à gauche) et un exemple d'une orthophoto haute résolution (à droite) avec, en encadré, un secteur représentant la résolution à une échelle de 1 : 10.



L'orthophoto de gauche peut répondre à des besoins généraux, tandis que celle de droite peut répondre à une multitude de besoins spécifiques.

L'utilisation de l'orthophoto haute résolution permet d'avoir une information se rapprochant le plus fidèlement de la réalité du terrain. Pour plusieurs organisations, cela diminue grandement les visites extérieures nécessaires pour répondre, entre autres, à la demande d'un client, faire une vérification de non-conformité, détecter des anomalies ou vérifier le respect de certains règlements.

Il existe des outils qui permettent d'intégrer et de consulter des données géospatiales et descriptives, partout et en tout temps. Ces applications permettent notamment de faire des mesures directement sur l'orthophoto haute résolution et, ainsi, obtenir de l'information pertinente sans déplacement physique, sans prise de rendez-vous ou sans avoir à discuter avec le citoyen pendant la phase d'analyse de la situation.



Cette technologie permet également d'ajouter des annotations (avec des dessins ou du texte) directement sur l'orthophoto haute résolution, et ce, incluant toutes les autres données géospatiales comme le cadastre, la matrice, les infrastructures, le zonage et les zones inondables.

L'orthophoto est somme toute un document corporatif qui peut faciliter le travail de l'ensemble des employés municipaux qui y ont accès. Les résultats peuvent être imprimés, transmis par courriel et conservés pour une référence future, facilitant ainsi l'analyse de l'évolution des territoires désirés.

Moment propice pour les photos?

En général, les périodes les plus propices sont de mars à juin ainsi que de septembre à novembre afin d'éviter un couvert forestier trop dense.

La prise de photos peut se faire dans un délai de 48 heures et en toutes saisons.

Toutefois, comme la prise de photos est surtout pour les secteurs urbains, un client pourrait, à l'occasion, avoir une prise de photos avec couvert forestier. À titre d'exemple, celle-ci pourra servir à de nouvelles obligations des municipalités telles que l'identification et l'analyse de ses îlots de chaleur.

Deux organisations québécoises ont collaboré au développement d'un processus optimal de planification, de collecte, de traitement et de diffusion, lequel réduit à quelques jours les délais de production et de mise en place, en plus des coûts reliés à ce type de projet.

Dans le but de simplifier la gestion budgétaire et contractuelle, le prix est calculé selon le nombre d'hectares couvrant les secteurs définis et est reporté sur une base annuelle pour un contrat de deux ans, renouvelable, à la discrétion du client.

En conclusion, en utilisant l'orthophoto haute résolution, les membres du personnel des municipalités diminuent le temps consacré à faire des visites sur le terrain, limitent ainsi leurs déplacements et, par conséquent, réduisent leurs émissions de gaz à effet de serre. Cette technologie à la fine pointe permet aussi de répondre plus facilement et rapidement aux demandes des citoyens. **B**



Notre équipe en affaires municipales

Daniel Bouchard, Valérie Belle-Isle, Anne-Marie Asselin, André Langlois (avocat consultant), Pier-Olivier Fradette, Chloé Fauchon et Solveig Ménard-Castonguay.

lavery
Avocats

La gestion intégrée des eaux pluviales **UNE APPROCHE durable et gagnante!**



M. VINCENT ÉTHIER-BERGERON

Chargé de projets, Euréka Environnement

On souhaite de plus en plus convertir les zones urbaines selon des pratiques de gestion optimales (PGO) des eaux pluviales. En effet, dans un contexte climatique changeant, la mise en place d'installations à vocation de captage et d'infiltration peut servir d'atout indispensable dans la résolution des défis de l'hydrologie urbaine (imperméabilisation, érosion, événements pluvieux exceptionnels, etc.). C'est ainsi que, lors de la réfection d'espaces verts comme l'est un parc, les pratiques recommandées par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC) sont d'arrimer des outils d'infiltration et de captage au *design* de l'espace citoyen.

Le potentiel urbanistique des PGO

La conception actuelle des aménagements urbanistiques, puis du système de gestion des eaux pluviales, en second lieu, limite la portée et l'impact positif des PGO. De ce fait, les ouvrages deviennent compensatoires des modifications apportées au site, alors qu'ils devraient plutôt y être conjoints. Après tout, ces ouvrages feront partie intégrante du paysage. Une vision globale de la gestion *in situ* des eaux pluviales permettra donc, non seulement de mieux les intégrer, mais surtout d'en exploiter le plein potentiel. La mise en place d'une PGO permet notamment de séparer les ouvrages en sous-bassins, ce qui optimise l'espace au sol, valorise les espaces verts disponibles aux citoyens et, du même coup, de lutter contre les îlots de chaleur. Encore trop souvent aujourd'hui, la gestion des eaux pluviales mène à des murs d'enrochement, clôturés et inutilisables.

Un exemple de gestion globale à échelle urbaine

À quoi ressemble l'alternative? Un bon exemple provient du projet de réfection du parc Julie-Hamelin de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. Dans l'objectif d'offrir le plus vaste terrain de jeu inclusif de Montréal, ce projet d'envergure, soutenu par la Fondation Bon départ, offre une réelle vitrine pour l'organisme public. Forte d'un

partenariat, elle se doit de respecter les valeurs du donateur impliqué. Il va sans dire que la Ville est tenue de respecter la nouvelle réglementation sur la gestion des eaux pluviales dont elle s'est elle-même dotée. Suivant la volonté du client et des différents intervenants, il était difficile de justifier l'ajout de jeux d'eau à boucle ouverte (alimentés directement via l'aqueduc et non via une boucle de recirculation et de traitement). Toutefois, un système à boucle fermée ou une alternative du genre brumisateurs ajouterait un fardeau

opérationnel et de suivi qui engendrerait des coûts récurrents supplémentaires.


Dans ce cas de figure, puisque le travail de gestion des eaux se faisait de concert avec la planification urbanistique, il a été facile d'optimiser l'utilisation des eaux provenant des jeux d'eau pour en justifier l'usage. En effet, même si le parc d'eau fonctionne à boucle ouverte, les eaux grises sont récoltées et envoyées dans un réservoir souterrain. Ce réservoir sert à l'alimentation du bloc sanitaire en période estivale (pour les eaux de toilette), le trop-plein du





réservoir, lui, à irriguer une cellule de biorétention déjà prévue dans les ouvrages de captage et d'infiltration des eaux pluviales du site. La démarche s'inscrit à l'intérieur d'une stratégie d'économie d'eau potable. En effet, l'usage de l'eau est multiple et l'opération des installations est minimale. Si l'on assume une utilisation supplémentaire des jeux d'eau en période de canicule qu'en temps de pluie, le système

en place permet la réutilisation de l'eau pour les toilettes et l'irrigation des aménagements paysagers sans la nécessité d'une intervention externe (arrosage). En temps de pluie, le réservoir sert uniquement pour l'alimentation des toilettes du bloc sanitaire. Évidemment, un lien avec l'aqueduc municipal permet de compenser une absence d'eau dans le réservoir, pour l'alimentation du bloc sanitaire.

Cette solution globale demeure simple techniquement, en adéquation avec les PGO, de stratégie d'économie d'eau potable, et ce, tout en restant imperceptible du reste du paysage. Cette approche de la gestion globale de l'eau doit venir de l'œil du concepteur; la mise en place de sa vision ne sera possible que si l'on sollicite son implication dans les premiers stades du projet. 

DEPUIS 1984

PARTOUT AU QUÉBEC

**Partout au Québec,
nous vous aidons
à faire le nécessaire
pour respecter
les exigences qui
incombent aux
municipalités en
matière de gestion
des eaux.**




NORDIKEAU
La vie à l'état pur

nordikeau@nordikeau.com


eureka 
ENVIRONNEMENT

info@eurekaenvironnement.com

PLATEFORME

MUNICIPALE

POUR LE CLIMAT

Un mouvement initié par 

Unis pour le climat. Et vous ?

Adoptez la **déclaration d'engagement.**

pourleclimat.ca

ENTRÉE EN VIGUEUR

du Règlement modifiant le Règlement sur LA SÉCURITÉ des PISCINES RÉSIDENIELLES et FORMATION GRATUITE!

Par son Règlement modifiant le Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles qui aura force le 1^{er} juillet 2021, le gouvernement québécois resserre ses exigences en matière de sécurité entourant les piscines résidentielles.

Les grandes lignes de ce Règlement touchent principalement les points suivants :

Les piscines construites avant le 1^{er} novembre 2010

C'est la fin des droits acquis pour les propriétaires de ces piscines qui n'avaient pas l'obligation de se soumettre aux mesures du Règlement en vigueur depuis juillet 2010. Toutefois, peut-on lire sur le site du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), « Considérant les coûts associés à l'installation d'une enceinte, particulièrement pour les piscines creusées et semi-creusées, un délai de deux ans est accordé aux propriétaires concernés », ce qui signifie que la mise aux normes de leur cour devra se faire avant le 1^{er} juillet 2023.

Les piscines dotées d'un plongeur¹

Toute nouvelle piscine acquise et installée à compter du 1^{er} juillet 2021 et dotée d'un plongeur doit rencontrer les normes minimales nécessaires (BNQ 9461-100) pour offrir un environnement sécuritaire pour la pratique du plongeur. De plus, cette norme prévoit la préparation de plans d'implantation et de construction pour de telles piscines résidentielles.



Le contrôle de l'accès aux piscines²

Dès le 1^{er} juillet 2021, on renforce la sécurité des aménagements autour des piscines. Ainsi :

- Les clôtures doivent être lattées si la largeur de leurs mailles de chaîne est de plus de 30 mm;
- Une structure ou équipement fixe pouvant être utilisé pour grimper par-dessus la paroi d'une piscine ou d'une enceinte ne peut s'installer à moins de 1 m de celle-ci;
- Aucune fenêtre ne doit être située à moins de 1 m d'une piscine ou d'une enceinte, selon le cas, à moins d'être à une hauteur minimale de 3 m ou que son ouverture maximale soit d'au plus 10 cm.

Toujours à compter du 1^{er} juillet 2021 et sous certaines conditions, quelques assouplissements sont prévus quant à l'installation d'un dispositif de sécurité passif (loquet) et de fenêtres dans un mur formant une partie d'une enceinte.

Formation gratuite pour les membres de la COMBEQ

Ayant toujours comme objectif de tenir ses membres à l'affût des plus récents développements en termes de réglementation, la COMBEQ leur offre un **webinaire gratuit le 23 juin ou le 13 juillet** au sujet du *Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles*.

Animé par M^e Mario Paul-Hus, associé principal chez Municonseil avocats, le webinaire comportera une synthèse des règles applicables, un survol des décisions rendues par les tribunaux, les nouvelles dispositions du règlement et des cas pratiques. Les participants pourront bien sûr poser toutes leurs questions au conférencier.

Les non-membres sont aussi invités à s'inscrire pour aussi peu que **125 \$**.

À l'aube de l'été 2021, ce tour d'horizon s'impose de manière à être fin prêt pour la belle saison.

POUR VOUS INSCRIRE :

combeq.qc.ca/formations

¹ Cette nouvelle norme s'applique seulement aux piscines et plongeoires acquis et installés à compter du 1^{er} juillet 2021. Elle ne s'applique pas aux piscines et aux plongeoires acquis avant cette date et installés entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre 2021. Ce délai de trois mois vise à tenir compte des contrats d'installation signés avant l'entrée en vigueur du Règlement et pour lesquels les travaux seront réalisés durant l'été.

² Le texte de la note 1 s'applique ici en remplaçant le terme « plongeoires » par « enceintes ».



Lizotte SOLUTIONS

Gestion du risque des activités du castor
Beaver Activities Risk Management

Pourquoi SUBIR ce qui peut être ÉVITÉ ?

Bien gérer les activités du castor, augmentera la durée de vie de vos infrastructures!

Il est plus économique et plus efficace de gérer les activités du castor que de subir les effets néfastes sur votre drainage. (ruisseau, lac, fossé)

Nous faisons le démantèlement en milieu agricole, forestier et urbain sans affecter les sols.

Contactez-nous et demandez **AIDE**
(Analyse Inventaire Déprédation Écologique)

926, route de la Seigneurie
Saint-Roch-des-Aulnaies (Québec) G0R 4E0
Bureau : 418 919-1001 | Cell. : 418 952-0945
info@lizottesolutions.com | www.lizottesolutions.com

- Démantèlement **manuel** des barrages de castors
- Capture
- Système de contrôle
- Suivi
- Planification
- Formation

Nouveautés en urbanisme = NOUVELLE FORMATION OFFERTE!

Sanctionnée le 25 mars dernier, la *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions* (projet de loi 67) s'inscrit dans le contexte de la pandémie ainsi que des inondations survenues au printemps 2019, qui ont mis en lumière certaines limites du cadre légal municipal.

La Loi s'articule plus particulièrement autour de sept volets : l'habitation, l'hébergement touristique dans les résidences principales, les pouvoirs d'aide et la fiscalité, la gestion contractuelle, le régime d'aménagement en zones inondables, l'aménagement et l'urbanisme, et les élections partielles.

Formation GRATUITE pour les membres de la COMBEQ!

En plus du projet de loi 67 sanctionné en mars 2021, le projet de loi 69, *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*, a été sanctionné le 1^{er} avril dernier.

Afin d'explorer les nouveautés en urbanisme découlant de la modification de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ainsi que de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*, la COMBEQ vous invite à vous inscrire à une formation le 16 septembre, de 9 h à 12 h.

Cette classe virtuelle animée par madame Hélène Doyon, urbaniste-conseil, et M^e Louis Béland, avocat, DHC avocats, est offerte **GRATUITEMENT** aux membres de la COMBEQ, avec le code spécifique qui vous a été envoyé par courriel le 21 avril 2021.

Les non-membres sont aussi invités à s'inscrire au tarif de **175 \$**. 

RÉSERVEZ VOTRE PLACE EN VOUS INSCRIVANT SANS TARDER :

combeq.qc.ca/formation/nouveautes-en-urbanisme-16sept21

NOTRE CABINET
UNE FORCE COLLECTIVE

MUNICIPAL
TRAVAIL
ENVIRONNEMENT
LITIGE

| dhcavocats.ca |

DHC
— AVOCATS —

514 331-5010

La COMBEQ vous informe des quelques formations à suivre pour terminer l'été en beauté. Et, après une pause estivale bien méritée, on vous revient avec des formations hautes en couleur pour l'automne!

Cours de base obligatoires (3,3)

Gestion efficace des plaintes et les recours en cas de manquement aux règlements municipaux et la préparation d'un dossier devant la cour (0,7)

Classe virtuelle | 20 et 27 septembre
26 et 27 octobre

Rôle de l'officier municipal dans l'application des lois et règlements en matière d'urbanisme (1,4)*

Québec *** | 25 et 26 octobre
Classe virtuelle | 24 et 25 novembre,
1^{er} et 2 décembre

Concentration environnement (4,9)

Gestion des lacs et des cours d'eau (1,4)

Classe virtuelle | 15, 16, 22
et 23 septembre

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (PPRLPI) (1,4)

Classe virtuelle | 4, 5, 12 et 13 octobre

Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22) (1,4)**

Classe virtuelle | 7, 8, 14 et 15 septembre
Lévis *** | 16 et 17 novembre

Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RPEP) (0,7)**

Mont-Tremblant *** | 1^{er} octobre

Concentration bâtiment (3,8)

Droits acquis et les règlements à caractère discrétionnaire en matière d'aménagement et d'urbanisme (1,4)

Classe virtuelle | 13, 14, 20
et 21 septembre
Drummondville *** | 22 et 23 novembre

Partie 10 du Code de construction du Québec (0,6)

Classe virtuelle | 29 et 30 novembre

Cours complémentaires

Émission des permis, certificats ou attestations : inventaire des règles à respecter (0,7)*

Classe virtuelle | 14 et 15 octobre

Étude de cas : la stabilisation des rives (0,7)

Classe virtuelle | 3 et 4 novembre
Saint-Jérôme *** | 10 décembre

Initiation au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22) (0,7)*

Lévis *** | 15 novembre

Insalubrité des bâtiments – Modules 1 et 2 (1,4)

Shawinigan *** | 9 et 10 novembre

Inspection et entretien des infrastructures souterraines (0,6)

Classe virtuelle | 1^{er} et 2 novembre

Les mystères du lotissement et des avis de motion (0,7)

Saint-Hyacinthe *** | 20 octobre

Modifications 2020 au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22) (0,3)*

Classe virtuelle | 9 septembre
18 octobre

Nouveautés en urbanisme : les modifications à la LAU apportées par les PL67 et PL69 (0,3)

Webinaire | 16 septembre

Nouveaux règlements d'application de la L.Q.E. : un labyrinthe nécessitant un fil d'Ariane (0,7)

Classe virtuelle | 7 et 8 septembre

Participation publique ou référendum? (0,2)

Webinaire | 13 octobre

Partie 3 du Code de construction du Québec (1,8)

Classe virtuelle | 22, 23, 29,
30 septembre,
6 et 7 octobre

Permis délivré sans droit : solutions et recours pour la municipalité et le fonctionnaire (0,2)

Webinaire | 7 octobre

Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles : rappel des règles et modifications récentes au règlement (0,2)

Webinaire | 23 juin
13 juillet

Rôle du conciliateur-arbitre (0,7)

Saint-Jérôme *** | 9 décembre

Savoir composer avec les situations et les clientèles difficiles (0,7)

Classe virtuelle | 11 et 12 novembre

Systèmes de traitement dans le cadre du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22) (0,7)

Classe virtuelle | 6 et 7 décembre

Zonage agricole (1,4)

Classe virtuelle | 17, 18 et 19 novembre

* Cours dispensés en collaboration avec La Mutuelle des municipalités du Québec (MMQ).

** Cours dispensés en collaboration avec le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC).

*** Ces sessions sont prévues en salles pour le moment. Selon les directives gouvernementales entourant la pandémie, elles pourraient devoir être converties et offertes en ligne. Le cas échéant, les participants inscrits en seront informés.

INFORMATION ET INSCRIPTION

combeq.qc.ca/formation

NOS PARTENAIRES



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

Environnement
et Lutte contre
les changements
climatiques
Québec



La Mutuelle
des municipalités
du Québec



ENTRÉE EN VIGUEUR

de NOUVELLES ORIENTATIONS et de NOUVEAUX FORMULAIRES à la CPTAQ

De nouvelles orientations en matière de règles de pratiques et de procédures, présentées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), sont entrées en vigueur le 1^{er} juin 2021. De plus, de nouveaux formulaires sont désormais disponibles et les « anciens » formulaires prescrits par les lois et leurs règlements ne seront plus acceptés à partir du 1^{er} juillet 2021.




Adoptées récemment par l'Assemblée des membres, les nouvelles orientations de la CPTAQ seront appliquées tant aux nouveaux dossiers qu'aux dossiers en cours. Le document suivant devient donc la référence pour quiconque souhaite s'adresser à la Commission : [Orientations en matière de règles de pratiques et de procédures](#)

Nouveaux formulaires pour accélérer le traitement des dossiers!

Dans le but d'améliorer et d'accélérer le traitement de ses dossiers, notamment les demandes d'autorisation, les déclarations d'exercice d'un droit et les vérifications d'un droit, la CPTAQ a revu, simplifié et clarifié les formulaires et les guides existants. Elle a également complété ses services en ligne en élaborant de **nouveaux formulaires de demande de révision et de rectification**.

Conformément au *Règlement d'application de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, la CPTAQ vous rappelle l'importance de remplir les **sections réservées aux officiers municipaux**, tant dans les formulaires de demande d'autorisation que dans les formulaires de déclaration. Dans ces derniers, le numéro de permis doit absolument y être inscrit.

Les documents en lien avec la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* sont maintenant disponibles sur le site Web de la CPTAQ : [Onglets Accueil / Nos services / Formulaires](#) 



Découvrez PFD MUNICIPAL chez **Prévost Fortin D'Aoust**, une gamme de services juridiques recherchés par les officiers municipaux.

pfdavocats.com
T 450.436.8244

PFD
AVOCATS
Le meilleur argument

SAINT-JÉRÔME • BOISBRIAND • LAVAL
MONTRÉAL • SAINTE-AGATHE-DES-MONTS

L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE

Un obstacle aux projets de construction?



Le 31 janvier 2021, la Cour supérieure du Québec rendait un jugement en matière d'aménagement et d'urbanisme portant plus précisément sur l'obligation pour une municipalité, dans le cadre d'une approbation de plans en vertu de son règlement d'implantation et d'intégration architecturale, d'approuver les plans lorsqu'un requérant soumet un projet conforme à ses règlements. Il s'agit de l'affaire *Coopérative funéraire du Grand Montréal c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*¹.

La Cour arrive à la conclusion que le désaccord des citoyens à un projet de construction n'a pas d'impact lorsque celui-ci est soumis en conformité avec la réglementation municipale en vigueur.

Dans la présente affaire, l'absence d'acceptabilité sociale concernait trois éléments qui n'avaient pas de lien avec la conformité du projet et l'approbation des plans soumis en rapport avec celui-ci, soit l'impact sur la circulation, l'impact sur l'environnement et l'impact sur la valeur foncière des propriétés limitrophes. Il faut cependant noter que la Cour pourrait décider autrement si l'absence d'acceptabilité sociale était basée sur des préoccupations liées à l'apparence ou à l'intégration architecturale du projet, nous le verrons ci-dessous.

Deux questions sont soulevées dans ce litige :

- 1) La Ville de Saint-Bruno-de-Montarville a-t-elle exercé son pouvoir relativement au plan d'implantation et d'intégration architecturale de manière arbitraire ou abusive?
- 2) Le tribunal peut-il approuver lui-même le plan d'implantation et d'intégration architecturale et ordonner l'émission du permis de construction?

Historique

À l'été 2019, la Coopérative funéraire du Grand Montréal (la « CFGM ») soumet à la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville (la « Ville ») un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale du projet (le « Plan ») qu'elle désire construire sur son terrain destiné à un usage commercial et permettant l'usage d'un crématorium situé à l'angle de la rue Parent et du rang des Vingt-Cinq (le « Terrain »). En août 2019, le comité consultatif d'urbanisme de la Ville (le « CCU ») recommande l'approbation du Plan.

À l'automne 2019, la Ville dévoile le projet. Sans tarder, des citoyens habitant non loin du site où le projet doit être réalisé se déclarent mécontents et mettent leur Ville en demeure afin d'empêcher celle-ci de délivrer un permis de construction afin qu'aucun crématorium ne soit bâti près d'un quartier résidentiel. Des manifestations ont également lieu. Les citoyens ont trois principales revendications contre le projet : les inconvénients qui découleront de la circulation automobile, l'atteinte à l'environnement résultant des émanations de la combustion des cadavres et la valeur foncière affectée des propriétés résidentielles limitrophes.

En novembre 2019, la CFGM dépose sa demande de permis de construction. Quelques heures plus tard, le même jour, la Ville annonce qu'un avis de motion visant à modifier le zonage sera présenté à la prochaine séance du conseil municipal afin d'interdire l'usage d'un crématorium sur le Terrain. Cette façon d'agir de la Ville a été soulevée par la Cour supérieure et qualifiée de « manque d'objectivité » et de « mauvaise foi »².

Les citoyens qui sont en désaccord avec le projet demandent que le crématorium soit déplacé en zone industrielle pour tous les motifs susmentionnés. Le 27 janvier 2020, en réponse aux revendications citoyennes, la Ville refuse le Plan de la CFGM en soutenant que celui-ci n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme et aux autres normes en vigueur au moment de son dépôt. Devant ce refus, la CFGM poursuit la Ville et réclame une somme de 700 000 \$ en raison du blocage de son projet³. Par sa poursuite, la CFGM vise à obtenir une réparation des pertes financières qu'elle a subies.



Analyse

Les municipalités exercent un pouvoir lié lorsqu'elles délivrent un permis de construction, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent refuser de délivrer un permis si les conditions objectives découlant des règlements d'urbanisme sont accomplies. Ceci ne laisse donc aucune place à la discrétion pour accomplir cet acte prévu par la loi.

Ici, on se retrouve dans la situation où la Ville n'a qu'une discrétion limitée et qu'elle doit exercer cette discrétion selon ce que prévoient les règlements d'urbanisme de la ville. Les règlements décrivent avec précision les exigences afin que le projet soit approuvé. Donc, même s'il y a une pression sociale – puisque la coopérative s'est conformée aux exigences de la municipalité – celle-ci doit approuver le projet et le Plan en plus de répondre favorablement à la demande de permis de construction.

La CFGM soutient dans sa réclamation que l'usage et la construction projetés dans le cadre de son projet sont permis par la réglementation municipale et conformes aux lois et règlements en vigueur à la date où le Plan a été déposé. Le projet était notamment conforme au plan d'urbanisme et au règlement de zonage de la Ville.

Conclusion

Même si la Ville dispose d'un pouvoir discrétionnaire qui lui permet d'approuver ou non le Plan, le tout étant restreint par les critères à considérer

du Règlement, elle ne peut refuser d'approuver celui-ci sur la base de considérations autres que celles relatives à l'apparence ou à l'intégration architecturale du Projet. Le processus d'approbation du Plan ne permet pas à la Ville de se pencher sur l'aspect général du projet soumis ou sur l'adhésion de ses citoyens à cet égard. Ainsi, nous sommes d'avis que c'est la raison pour laquelle la Cour a donc dû rappeler à la Ville que cet élément ne devait pas être pris en compte.

La Cour vient à la conclusion que la Ville a exercé son pouvoir de manière arbitraire et que le mécontentement de citoyens dans le présent cas ne fait pas obstacle au projet de construction d'un crématorium de la CFGM.

Ce résultat n'est pas surprenant puisque l'objectif du Règlement de la Ville n'est pas basé sur l'acceptabilité sociale, mais bien sur le fait « d'assumer un contrôle qualitatif des projets de construction ou d'aménagement de terrain, dans certaines zones et pour certaines catégories de projet, au moment d'une demande de permis ou de certificat »⁴.

Lorsque la Ville doit approuver ou non un plan soumis, elle a un pouvoir qui est discrétionnaire, mais qui est circonscrit, donc limité. Elle ne peut pas aller au-delà de ce qui est prévu par son règlement. Dans les circonstances particulières de cette affaire, la Cour supérieure accueille aussi la demande de la CFGM visant à forcer la Ville à délivrer plus rapidement le permis de construction requis.

Il est donc maintenant bien établi en vertu de ce jugement que, si des citoyens s'opposent à un projet conforme aux règlements d'urbanisme d'une ville et que leur revendication ne concerne pas l'apparence et l'intégration du projet dans le milieu, les moyens de pression des citoyens ou les menaces de poursuites de ces derniers ne doivent pas influencer les décisions prises dans le cadre rigoureux du processus d'examen d'une demande. L'opinion citoyenne ne doit pas non plus être considérée dans le cadre du processus de délivrance d'un permis de construction. Les municipalités locales sont liées par leurs règlements et doivent appliquer librement la procédure qui est prévue dans ces règlements.⁵

¹ 2021 QCCS 512.

² Ibid. au par. 46.

³ Au moment d'écrire cet article, la réclamation en dommages de la Coopérative funéraire du Grand Montréal contre la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville suit son cours.

⁴ Voir l'article 3 du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale URB-PIIA2019 de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, en ligne : <<https://s3-ca-central-1.amazonaws.com/saintbruno-site/wp-content/uploads/2020/02/urb-piia2019.pdf>>.

Droit municipal, représentation des élus et des fonctionnaires, fiscalité municipale et expropriation, litige, actions collectives, droit du travail, droit de la construction et louage résidentiel.

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

Visitez-nous à municonseil.com et commençons dès maintenant le travail avec vous.

514 954 0440 (111) | mph@municonseil.com



DÉMOLITION D'IMMEUBLES

Une réflexion qui s'impose



Au cours des prochains mois, les municipalités entreprendront une réflexion à l'égard de la gestion des démolitions, laquelle s'impose par le projet de loi n° 69 « *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* » (PL 69) sanctionné le 1^{er} avril 2021.

C'est maintenant une obligation : toutes les municipalités devront adopter un règlement relatif à la démolition d'immeubles d'ici deux ans, soit au plus tard le 1^{er} avril 2023, ou modifier le règlement existant dans le même délai, conformément aux nouveautés introduites dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) par le PL 69.

Le règlement doit minimalement viser les « immeubles patrimoniaux » (voir ci-dessous); pour les autres immeubles, il revient au conseil municipal de décider de les inclure ou non. Par exemple, plusieurs municipalités dotées de secteurs traditionnels de type bungalow des années 60 et 70 et où les terrains disponibles se font rares font face à une pression de redéveloppement. La pression vient à la fois des nouveaux acheteurs, mais également de promoteurs qui acquièrent plusieurs résidences afin de les démolir et y reconstruire (en subdivisant les terrains en deux

lots ou plus). La hausse des prix de la dernière année pourrait d'ailleurs accentuer le besoin de la jeune famille ou du promoteur aguerrri d'un retour sur l'investissement.

Les secteurs présentant une forte homogénéité architecturale et volumétrique pourraient se voir transformés radicalement par ce redéveloppement. À l'inverse, la démolition et reconstruction, voire la densification, pourraient être une opportunité pour certains secteurs qui étaient à la recherche d'une identité, souvent par l'absence d'urbanisme cohérente. En somme, au-delà de l'obligation introduite par le PL 69, la gestion des démolitions et du redéveloppement des municipalités fera partie des réflexions pour les mois à venir.

Comme mentionné précédemment, les municipalités devront minimalement interdire la démolition des immeubles patrimoniaux au règlement, lesquels sont définis comme étant (LAU, art. 148.0.1) :

- Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (par la municipalité ou la MRC);
- Un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (par la municipalité ou la MRC);
- Un immeuble inscrit dans un inventaire du patrimoine de la MRC.

L'inventaire mentionné ci-dessus devra être réalisé d'ici cinq ans (d'ici le 1^{er} avril 2026) par la MRC pour les immeubles qui ont été construits avant 1940 et qui présentent une valeur patrimoniale (PL 69, art. 120). La MRC pourra également inclure des immeubles construits après 1940 si elle le désire. Le mode de réalisation de l'inventaire sera détaillé ultérieurement dans un règlement du ministre de la Culture et des Communications.

Le PL 69 introduit une mesure transitoire importante et applicable depuis le 1^{er} avril 2021 : la municipalité doit, au moins 90 jours avant la délivrance d'un permis ou d'un certificat relatif à la démolition d'un immeuble construit avant 1940, notifier au ministre de la Culture et des Communications un avis de son intention accompagné de tout renseignement ou document requis par le ministre (PL 69, art. 109). Cette obligation s'applique tant que la municipalité n'a pas adopté un règlement relatif à la démolition et que la MRC n'a pas adopté un inventaire du patrimoine.

En conséquence, toute demande de démolition d'un immeuble construit avant 1940 doit être notifiée au ministre (il pourrait s'agir, notamment, d'un bâtiment principal ou accessoire). Cette obligation s'applique indépendamment du mécanisme actuel de la municipalité pour la gestion des démolitions, soit au règlement de zonage ou au règlement relatif à la démolition d'immeubles.

En d'autres termes, l'officier municipal ne peut pas procéder à la délivrance d'un permis ou d'un certificat avant l'expiration du délai de 90 jours (ou avant, si le ministre se prononce). Si le bâtiment est actuellement assujéti au règlement relatif à la démolition, on comprend

que l'envoi de l'avis d'intention au ministre s'effectuerait après une décision positive du comité de démolition (incluant les 30 jours pour la révision de la décision).

Afin de limiter les délais, deux options apparaissent possibles. D'une part, la MRC pourrait adopter par partie son inventaire du patrimoine, ce qui permettrait à la municipalité qui aurait adopté le règlement relatif à la démolition d'immeubles de ne plus être visée par la mesure transitoire (délai de 90 jours).

D'autre part, la municipalité qui encadre actuellement la démolition par le règlement relatif à la démolition d'immeubles et qui exige le dépôt d'un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé en simultané pourrait scinder la démarche. Rappelons que le dépôt du programme est facultatif et la municipalité peut exiger que ce document soit produit « après que le comité a rendu une décision positive relativement à la demande d'autorisation de démolition, plutôt qu'avant l'étude de cette demande, auquel cas l'autorisation de démolition est conditionnelle à la confirmation, par le comité, de sa décision à la suite de l'analyse du document » (LAU, art. 148.0.2.1). Ainsi, la municipalité pourrait étudier le programme durant la période de 90 jours plutôt qu'après cette période. Soulignons également que le PL 69 permet, à ce nouvel article, que la procédure de révision (anciennement l'appel) puisse être soustraite, sauf pour un immeuble patrimonial.

Plusieurs autres changements ont été apportés à la LAU par le PL 69 en matière de démolition, en plus des changements à la *Loi sur le patri-*



moine culturelle. Également, le PL 69 oblige les municipalités à adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments dans un délai de cinq ans, soit au plus tard le 1^{er} avril 2026. Ce règlement devrait aussi minimalement viser les immeubles patrimoniaux et notamment interdire au propriétaire de laisser le bâtiment dépérir et l'obliger à le protéger contre les intempéries et les dommages structurels.

Notez pour conclure que l'adoption ou la modification d'un règlement relatif à la démolition d'immeubles et d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments est soumise à une assemblée publique de consultation et à une approbation par la MRC (examen de conformité régionale).



Héliane Doyon
urbaniste - conseil
514.929.5738 / hdoyon@hurbaniste.ca



LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

et le confort visuel



Le bâtiment représentant à lui seul plus de 40 % de la demande énergétique au Canada et un effort très important d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments associée à une réduction drastique de leur émission de gaz à effet de serre est aujourd'hui nécessaire. Un des processus technologiques auquel les projets ont de plus en plus recours est la simulation des bâtiments en conception, qu'elle soit axée sur une modélisation énergétique ou d'éclairage naturel.

D'un point de vue énergétique, le poids de l'éclairage est très important et atteint aujourd'hui souvent 25 % des besoins en énergie (charge aux prises non incluse) dans les projets de bureaux, par exemple, et ce pourcentage est en augmentation du fait d'une meilleure maîtrise

des déperditions de chaleur à travers les enveloppes de bâtiment et de l'efficacité des systèmes mécaniques.

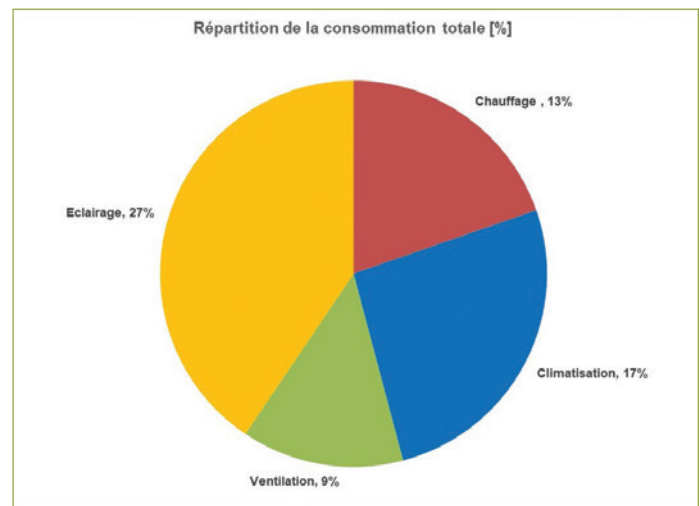


Figure 1. Répartition de la consommation dans un bâtiment de bureaux - Lemay

Outre les aspects énergétiques, l'éclairage naturel est reconnu aujourd'hui comme un enjeu réel de santé publique. Nous passons environ 90 % de notre temps à l'intérieur des bâtiments. L'environnement dans lequel nous sommes peut améliorer ou nuire à notre bien-être, à la productivité et à la satisfaction des occupants des milieux de travail, comme des milieux de vie. Les recherches ont permis de démontrer les préjudices occasionnés par un faible apport en lumière naturelle : fatigue visuelle, maux de tête, stress, concentration moindre, démotivation, jusqu'à la dépression.

Il est donc important de concevoir des lieux qui soutiennent l'expérience des utilisateurs et optimisent leur potentiel. Ainsi, pour traiter cette problématique il est important de comprendre les enjeux.

Analyse

Actuellement, il existe des outils de simulation qui permettent de modéliser le comportement d'un espace (Lumière par rapport à Consommation énergétique).

L'exemple suivant montre l'impact de la surface vitrée dans une pièce type. Pour mieux expliquer la situation, nous avons mené plusieurs simulations vitrées avec différents ratios : cas 1 à 30 %, cas 2 à 55 % et cas 3 à 90 % de superficie de fenestration par rapport à la superficie de mur. Pour chaque cas, nous avons déterminé la quantité de lumière naturelle et la consommation en éclairage artificiel.

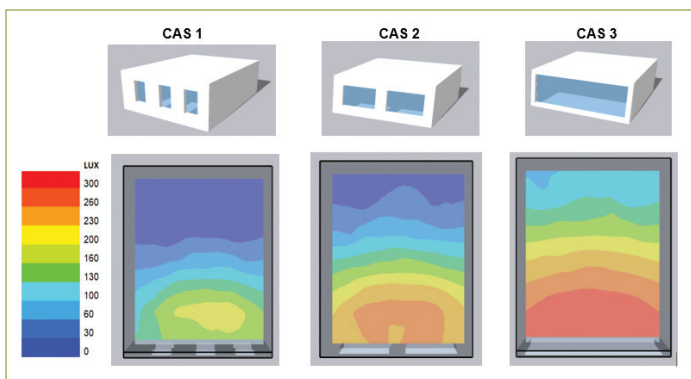


Figure 2. Étude d'éclairage sur trois cas de bureaux - Lemay

Dans les trois cas présentés, celui qui présente une meilleure luminosité naturelle est celui avec un ratio vitré de 90 % (cas 3). Il est possible de bénéficier d'une lumière plus importante notamment près de la fenestration.

Au niveau de la consommation en éclairage artificiel, le dernier cas est une solution qui permet de réduire fortement la demande. On observe une réduction de 68 % de la consommation par rapport à un scénario avec seulement 30 % de la fenestration (cas 1). Cependant, il présente également un risque d'éblouissement.

Le cas 3 présente toutefois le risque le plus important : la luminosité observée est de l'ordre de 1000 Lux, cela correspondant à observer une ampoule de manière directe. Ce risque pourrait se maîtriser en intégrant des toiles solaires ou un vitrage dynamique (verre électrochromatique par exemple). En prenant ce dernier cas, même en intégrant des protections solaires très performantes, le risque d'éblouissement reste présent à proximité du périmètre vitré.

Conclusion

Le choix d'un ratio de fenestration et de la performance du vitrage nécessite une approche précise et rigoureuse. Seul, le critère de la performance énergétique ne peut pas être utilisé pour justifier un choix.

Un ratio de fenestration important permettra de réduire considérablement les besoins en énergie liés à l'éclairage et les utilisateurs bénéficieront de



plus de lumière naturelle. Cependant, il faudrait prévoir l'installation de systèmes d'occultation très efficaces, toiles solaires ou brise-soleils, qui auront un impact financier.

La lumière joue un rôle très important dans la santé humaine, régulant notre rythme circadien, soit notre horloge biologique. Les espaces doivent donc idéalement être conçus pour bénéficier d'un apport en lumière naturelle suffisant. Dans les situations où ce n'est pas possible, il faut privilégier un éclairage de qualité, en intensité (Lux) et en rendu de couleurs (CRI), ou même en ayant recours à un éclairage circadien adapté aux besoins, en permettant de couvrir le spectre de la lumière naturelle. **B**

**PROJET
RÉUSSI.**

**STATION DE POMPAGE
PRÊTE À L'EMPLOI**

**/ Gestion des eaux usées
/ Gestion des eaux pluviales**

MEI Assainissement est inscrite au registre des entreprises autorisées par l'**Autorité des marchés publics (AMP)** pour contracter et sous-contracter avec un organisme public.

MEI
ASSAINISSEMENT

**SOLUTIONS
INTÉGRÉES
360°** / CONCEPTION
/ FABRICATION
/ ENTRETIEN

meiassainissement.com

RBO : 8229-8902-21

Étude de cas

ERREURS ET OMISSIONS



Les experts en sinistre de La Mutuelle des municipalités du Québec (MMQ) traitent chaque année de nombreux sinistres qui auraient pu soit être évités, soit être moins dommageables. Une sensibilisation adéquate des employés et la mise en place d'un processus efficace de gestion des risques auraient pu faire toute la différence dans plusieurs de ces cas.

Afin d'illustrer nos propos, nous présentons ci-dessous un exemple fictif, mais très réaliste, d'un événement qui pourrait survenir dans de nombreuses municipalités. À noter que toute ressemblance avec des personnes ou des faits ayant eu lieu n'est que pure coïncidence.

Ce qui est arrivé

Le promoteur immobilier a acheté un terrain situé sur le territoire de la municipalité de Sainte-Chapelle-Ardente dans l'objectif d'y construire des chalets pour les revendre à des particuliers à titre de propriétés à revenu pour y faire de la location touristique à court terme du type AirBnB.



Avant de débiter la construction des chalets, le promoteur a pris rendez-vous avec l'officier responsable de délivrer les permis de la municipalité, Gilbert, pour obtenir l'attestation de conformité de la municipalité. La demande du promoteur est approuvée par le Service d'urbanisme, lequel remet l'attestation au promoteur. Puisqu'il s'agit d'un développement à vocation touristique, le promoteur demande un permis à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), qui l'accorde sans problème avec l'attestation approuvée de la municipalité.

Une fois toute la documentation en main, le promoteur vend à des particuliers la moitié des chalets à construire avant que la municipalité réalise que la vocation prévue pour le nouveau développement est interdite en raison de la réglementation municipale. Le Service d'urbanisme de Sainte-Chapelle-Ardente avertit alors le promoteur qu'il n'aurait jamais dû obtenir l'attestation de conformité en raison de la nature de son projet.

Résultat : le promoteur perd toute la valeur des chalets qui n'ont pas encore été vendus, les chalets déjà vendus perdent également de la valeur puisqu'ils ont été achetés comme propriété à revenu, donc plus cher qu'un chalet régulier, et les nouveaux propriétaires perdent également les revenus potentiels des chalets puisqu'ils ne pourront pas les louer. De son côté, la municipalité s'expose à des poursuites coûteuses de la part du promoteur et des nouveaux propriétaires.


Comment cela aurait-il pu être évité ?

Pour le traitement de demandes d'attestation de conformité et la délivrance de permis de construction, il est essentiel qu'une municipalité se dote d'une procédure claire qui doit être suivie rigoureusement par ses officiers municipaux.

Une procédure comportant notamment la vérification de la réglementation municipale applicable, les usages permis dans la zone ciblée en vertu du règlement de zonage, les informations à demander et la documentation obligatoire à fournir selon le règlement sur les permis et les certificats, aurait pu éviter à Gilbert de commettre cette erreur. En posant les bonnes questions prévues à la procédure, il aurait tout de suite connu la vocation du projet de nouveau développement et aurait pu vérifier immédiatement si cet usage était permis par la réglementation.



En plus de cette procédure, outil indispensable au Service de l'urbanisme, la municipalité aurait eu tout intérêt à bien former ses employés sur le contenu des règlements applicables. Une bonne connaissance du territoire desservi et des usages permis par zones est un atout majeur pour le traitement des demandes. Un plan de formation régulière et adéquate permet aux employés municipaux d'augmenter leur niveau de compétence et ainsi d'éviter les réclamations basées sur des erreurs et omissions relatives à la délivrance d'attestations et de permis.

Le [Service d'assistance juridique FQM/MMQ](#) peut vous prêter assistance dans le traitement des demandes de permis, notamment dans l'analyse de la réglementation municipale et des lois applicables afin d'éviter d'engager la responsabilité de votre municipalité. 



Une division de Miromedia

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

ULTIMO

La famille s'agrandit!

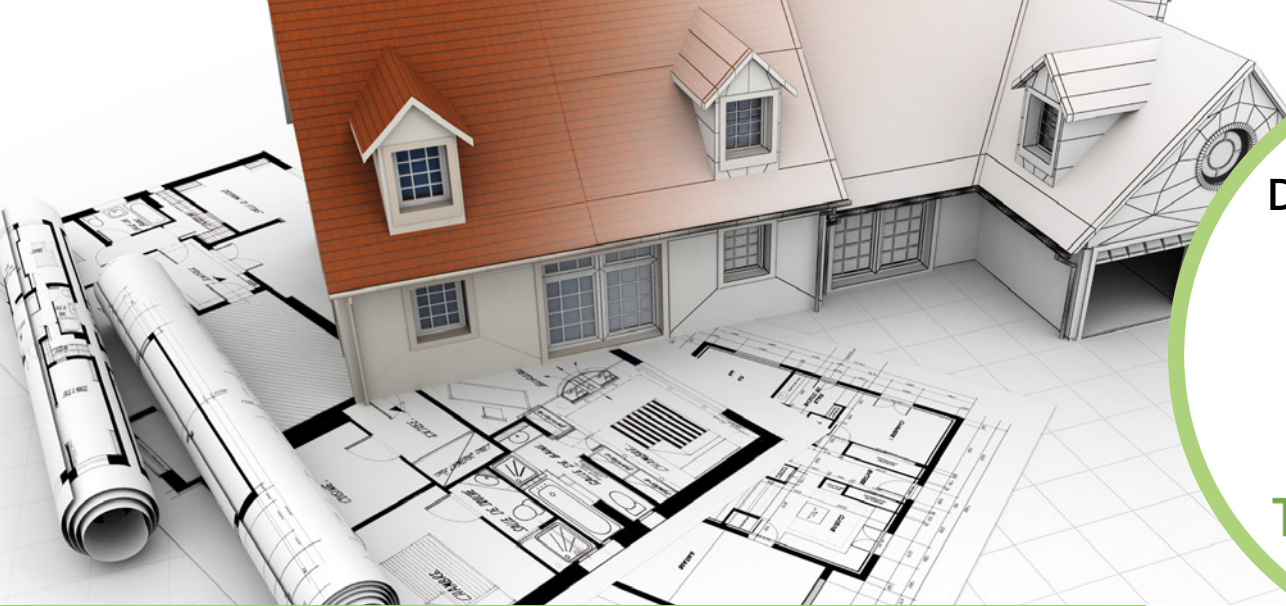
Choisissez un seul système d'assainissement décentralisé communautaire pour une meilleure protection de nos lacs et cours d'eau.

Protégez mieux l'environnement | mabarex.com

RBQ : 2206-1089-23

MABAREX 
 Solutions écoresponsables de traitement des eaux





DISPONIBLE SUR



TERRITOIRE

PERMIS EN LIGNE

Pour simplifier et accélérer votre processus de demande de permis !

Intégration complète avec notre solution de gestion municipale : Territoire - Permis

Éliminez la saisie manuelle de chaque demande de permis avec la saisie en ligne par le citoyen.

Amélioration du service au citoyen

Augmentez la satisfaction du citoyen avec un service plus rapide et plus efficace en lui évitant des déplacements à l'hôtel de ville.

Disponibilité instantanée pour le citoyen

Des permis payables en ligne et disponibles 24 h/24.

Efficacité administrative

Possibilité de livrer les permis en ligne sans intervention de vos employés.

Solution éprouvée

En place dans plus de 90 organisations municipales au Québec.



PG Solutions

1 866 617-4468 | ventes@pgsolutions.com | www.pgsolutions.com