

VOLUME 20 N° 1 ■ HIVER 2016

BâtiVert

LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE une incontournable

Offre de formation **2016**

Campagne d'adhésion **2016**

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




AVIS

L'agrile du frêne est dans votre ville.

Avez-vous dressé l'inventaire de
tous vos frênes?

Facilitez la gestion de l'inventaire
des frênes avec le module de
Gestion de l'inventaire du milieu.

866-617-4468

ventes@pgsolutions.com

MOT DU PRÉSIDENT
Pour l'intégrité des institutions publiques **5**

**LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE :
UNE INCONTOURNABLE**

Installations septiques non conformes
Quand un juge ordonne de cesser
de déverser les eaux usées! **6-7**

La protection des cadres des municipalités
testée de nouveau...
et confirmée de nouveau **8-9**

Le remplacement d'un usage dérogatoire
par un usage conforme :
perte instantanée de droits acquis? **10 à 12**

Les municipalités et l'imposition
de restrictions à la navigation **13 à 15**

Un promoteur peut exiger le respect
de ses propres critères architecturaux **20-21**

Assurer le respect de
la réglementation municipale
Un pouvoir discrétionnaire
des municipalités **22-23**

CONGRÈS 2016 **16 à 18**



La MMQ subventionnera une formation
en partenariat avec la COMBEQ **19**

PUBLIREPORTAGE
Solutions écologiques Bourget
pour le déglçage de nos routes **25**



Nos membres corporatifs :
de véritables partenaires
Solenio remporte le prix fournisseur
de l'année - secteur matériaux, BMR 2015 **26**

CHRONIQUE JURIDIQUE
CPE pour chiens : chenil déguisé
ou nouvelle réalité? **27**

CHRONIQUE URBANISME
S'afficher dans son milieu **28**

CHRONIQUE ENVIRONNEMENT
Aperçu des tendances en bâtiment durable
Retour sur Greenbuild, l'incontournable
congrès américain **29**

CHRONIQUE BÂTIMENT
Réponses à des questions fréquentes **30**

FORMATION 2016 **31**



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. Sylvain Demers, vice-président
M. Jean Gingras, vice-président
M. Bastien Lefebvre, trésorier
M. Simon Roy, secrétaire

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Pierre-Paul Ravenelle

RESPONSABLE DES COMMUNICATIONS ET DU MARKETING

Dany Marciel

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 Marciel

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.

DU SERVICE ET DE LA QUALITÉ PURE ET SIMPLE

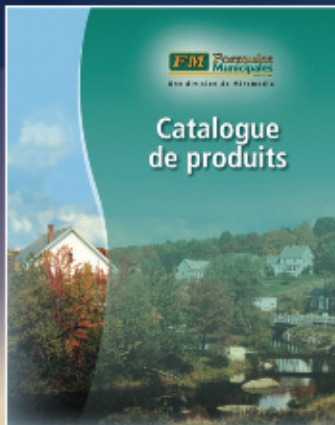
Plus qu'une ressource en impression, Formules Municipales est aussi un fournisseur de produits d'utilité multiple.



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 Miramedia

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

Votre municipalité veut former sa relève?



La formation en ligne de l'ADMQ, c'est un programme complet, souple et parfaitement adapté à la réalité du monde municipal.

Possibilité de suivre le programme au complet ou seulement quelques cours

100 % en ligne!

Contactez l'ADMQ au 418 647-4518
ou visitez le admq.qc.ca



ADMQ
STIMULER L'EXCELLENCE

Association des
directeurs municipaux
du Québec

POUR L'INTÉGRITÉ des institutions publiques



M. DANIEL BARBEAU

Président de la COMBEQ

Créée à l'automne 2011, la Commission Charbonneau a déposé son rapport le 23 novembre dernier. Rappelons-nous que la COMBEQ était parmi les nombreuses organisations à appuyer la mise en place de cette commission d'enquête. La COMBEQ reconnaît et salue le travail important effectué par la Commission mais se dit désolée de la mésentente et de la dissidence du commissaire Renaud Lachance. Bien qu'il faille se référer aux préavis de blâme envoyés par la Commission Charbonneau pour vraiment saisir l'ampleur des stratagèmes dévoilés, il n'en demeure pas moins, encore une fois, que peu d'acteurs concernés sont imputables de leurs gestes.

La COMBEQ retient que le rapport invite toujours à la vigilance, une vigilance qui doit être nourrie par le regard critique des citoyens, par l'éducation, la sensibilisation et l'engagement de toute une société à préserver l'intégrité de ses institutions publiques. Enfin, la COMBEQ se dit en accord avec son partenaire la FQM en ce qui a trait au développement et à la rétention de l'expertise dans l'appareil municipal, soit qu'il est primordial de réduire la dépendance des municipalités envers les firmes externes.

Je retiens que la confiance de la population envers ses institutions et son administration municipale est essentielle. J'ai d'ailleurs eu l'occasion de m'exprimer sur le sujet dans les dernières années. Je réitère qu'il est impensable et surtout irréaliste, pour l' élu autant que pour l'employé municipal, d'accomplir ses tâches si ce lien avec le citoyen est brisé.

J'ai la certitude que vous accomplissez vos tâches avec beaucoup de diligence et de professionnalisme, ce qui vous amène à prendre des décisions à l'encontre des projets de vos citoyens. Vous avez une responsabilité d'intégrité et d'engagement face à votre profession. Votre rôle est une pierre angulaire au cœur de votre organisation et le meilleur moyen de voir votre municipalité continuer à s'épanouir est d'y prendre part sans égard.

En faisant preuve d'intégrité, de loyauté et de prudence dans l'exercice de vos fonctions, vous reflétez les valeurs éthiques de votre municipalité. Souvenez-vous que vous êtes partie intégrante du monde municipal et que vos actions au quotidien contribuent à bâtir le Québec de demain.

En ces moments difficiles de perte de confiance dans les différents paliers de gouvernement, il est important à titre d'employé municipal de se situer dans ce tumulte et de ne pas se laisser décourager par cette mouvance. Beaucoup d'efforts seront nécessaires pour changer cette culture et la perception négative de la population en général. La montagne peut sembler insurmontable, mais un jour à la fois, tous ensemble, nous pouvons la franchir et rétablir l'équilibre dans nos milieux.

En terminant, sur une note plus légère, je prends quelques lignes pour vous souhaiter une année 2016 des plus mémorables! Que la santé, le bonheur et le succès vous guident dans tout ce que vous entreprendrez au cours des douze prochains mois.

Le président,

Daniel Barbeau



INSTALLATIONS SEPTIQUES NON CONFORMES

Quand un juge ordonne de cesser de déverser les eaux usées!

M^e LOUIS BÉLAND

Dufresne Hébert Comeau Avocats

L'article 19.1 de la Loi sur la qualité de l'environnement prévoit que toute personne a droit à la qualité de l'environnement et à sa protection. Cet article est suivi de l'article 19.2 qui prévoit qu'un juge de la Cour supérieure peut accorder une injonction pour empêcher toute atteinte à la qualité de l'environnement et de l'article 19.3 qui prévoit spécifiquement qu'une municipalité peut intenter le recours en injonction si une contravention se produit ou est sur le point de se produire sur son territoire. C'est d'ailleurs le recours qu'a intenté la Municipalité de Val-des-Monts dans l'affaire *Val-des-Monts (Municipalité de) c. 9088-5591 Québec inc.* (2015 QCCS 4589, le 30 septembre 2015). Dans cette affaire, 9088-5591 Québec inc. (ci-après « Québec inc. ») opère un commerce de dépanneur et de casse-croûte sur le territoire de la municipalité de Val-des-Monts (ci-après la « Municipalité »). Afin de bien camper le débat et possiblement d'expliquer un certain laxisme dans la gestion de ce dossier environnemental, le juge mentionne d'entrée de jeu que le père du président de Québec inc. a été à la fois conseiller et maire de la Municipalité et qu'il était également le notaire instrumentant lors de la transaction de l'achat de la propriété par la compagnie de son fils.

Plus de 30 ans après le début des opérations de ce commerce, et de nombreuses années après une augmentation de capacité du casse-croûte portant le nombre de places de 10 à 53, la Municipalité décide d'intenter des procédures afin de faire cesser le déversement des eaux usées provenant des installations septiques du restaurant. En effet, il a été mis en preuve que les eaux usées sont rejetées directement dans l'environnement par des tuyaux qui déversent les eaux usées à l'air libre. De plus, le champ d'épuration a été construit sans permis et dans le littoral. Qui plus est, Québec inc. a procédé à des travaux de remblai sur la rive et le littoral.

Fait inusité dans ce jugement, le juge fait l'historique du dossier en copiant textuellement les notes d'un employé municipal, alors que ces notes ne devaient à l'origine servir que d'aide-mémoire pour son témoignage. Ceci nous rappelle que lorsqu'un témoin témoigne à

l'aide de notes ou d'un aide-mémoire, ces documents sont toujours susceptibles d'être déposés en preuve et reproduits dans le jugement.

Les notes de ce témoin font état de nombreuses non-conformités des installations septiques, mais aussi du fait que le père du président de Québec inc. et maire de la Municipalité avait été mandaté par cette compagnie à titre de porte-parole et interlocuteur pour toute discussion avec la Municipalité relativement à la non-conformité du commerce de Québec inc.

Au procès, tant la Municipalité que Québec inc. présentent des expertises. Selon l'expert municipal, le débit théorique total quotidien excède 3 240 litres par jour et les installations septiques sont donc soumises à l'obtention d'une autorisation en vertu de l'article 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement. En effet, c'est cet article qui exige l'obtention d'un certificat d'autorisation pour les installations de traitement des eaux usées qui échappent à l'application du Règlement Q-2, r. 22. Or, on constate qu'aucun permis, qu'il soit municipal ou provincial, n'a été délivré pour les installations septiques de ce commerce.

En défense, Québec inc. présente un expert qui se contente de mettre en doute le calcul du débit théorique présenté par l'expert municipal, en indiquant simplement que celui-ci lui apparaît trop élevé et que par conséquent, les installations septiques ne seraient pas soumises à l'obtention du certificat d'autorisation prévu à l'article 32 de la Loi. Le tribunal traite avec une certaine dose d'ironie le témoignage de l'expert de Québec inc. comme on peut le constater au paragraphe 44 de la décision :

« [44] Selon son expérience, lorsqu'il y a contamination, on retrouve toujours une petite plante dont il ne se souvient pas du nom, et qu'il n'a pu retrouver dans le guide du ministère. Or, il n'a pas vu cette plante sur les lieux. Donc, il n'y a pas de pollution. »

NORDIK eau INC.
EXPERTS TECHNIQUES EN GESTION DE L'EAU

- Gestion et opération
- Services techniques spécialisés
- Essais BNQ – Égouts et aqueducs
- Gestion des matières résiduelles
- Gestion des eaux
- Installations septiques
- Diagnostic d'infrastructures
- Formation et certification
- Ingénierie
- Agroenvironnement
- Évaluations environnementale

SIÈGE SOCIAL
603, boul. Base-de-Roc Joliette (Québec) J6E 5P3
Téléphone : 450 756-6227
Télécopieur : 450 756-8313
www.nordikeau.com

Avant d'émettre l'injonction et d'ordonner de cesser le déversement des eaux usées, le juge y va de quelques commentaires qui ne sont pas très tendres à l'endroit de Québec inc. et de l'ancien maire de la Municipalité, père de son président.

Ainsi, au paragraphe 59, le juge indique : « Ce dossier est un exemple parfait de « petite politique », de favoritisme, de tolérance injustifiée et contraire à la loi. ».

Le tribunal se demande de plus comment le père du président de Québec inc., un notaire de profession, qui a agi à titre de conseiller et de maire de la Municipalité, pouvait ignorer la loi et les règlements municipaux. Il se demande de plus comment il pouvait agir à titre de mandataire de son fils auprès de la Municipalité. En effet, c'est une chose de voir un conseiller qui accompagne un citoyen dans ses démarches auprès de la Municipalité, mais une autre de proposer ses services de conseiller juridique à l'encontre de la Municipalité où l'on siège comme élu!

Le juge termine en constatant que le remplacement des installations septiques par un système conforme entraînera des coûts importants. Il note également que Québec inc. a encouru des frais d'avocats de plus de 35 000 \$ avant le procès en plus d'importants frais d'expertise. Au dernier paragraphe de sa décision, le tribunal ne peut s'empêcher de commenter avec un brin de sarcasme et une bonne dose de sagesse : « Il aurait été peut-être préférable d'investir ces sommes dans un nouveau système. »

La décision dans *Val-des-Monts c. Québec inc.* est intéressante en ce qu'elle nous rappelle qu'il y a toujours lieu pour une municipalité, si le ministère de l'Environnement ne veille pas au grain, d'intenter des procédures pour voir au respect de la Loi sur la qualité de l'environnement et

de ses règlements. Rappelons que dans *Girard c. 2944-7828 Québec inc.*, REJB 2003-45320 (C.S.), la municipalité fut même trouvée responsable civilement pour ne pas avoir agi à l'encontre des pollueurs après avoir constaté que le ministère de l'Environnement ne faisait rien. Dans cette affaire, la Cour supérieure énonçait ce principe comme suit :

« [417] Le MEF n'était pas obligé effectivement d'émettre des avis d'infraction, de prendre des injonctions, de révoquer le permis d'exploitation ou tout autre moyen susceptible de faire entendre raison à l'exploitant.

[418] Il pouvait utiliser le ou les moyens qu'il croyait les plus utiles pour parvenir à ses fins. Mais il devait intervenir énergiquement et avec efficacité.

[419] Mais à partir du moment où le non-exercice de l'un ou l'autre ou plusieurs de ces moyens en vient à constituer une négligence, qui a des effets dévastateurs et qui cause préjudice à autrui, sa responsabilité est engagée. »

Dans l'affaire *Val-des-Monts*, le tribunal rappelle finalement que nous ne sommes pas ici dans une situation d'application des règlements d'urbanisme et de droits acquis, il s'agit plutôt d'environnement, de pollution, de risques pour le bien-être de la population et de risques à la santé publique. Or, dans ce domaine, il ne saurait être question de droits acquis (par. 78 et 79 de la décision).

En terminant, pour ceux et celles qui se demandent si un tel recours aurait pu être intenté contre la Ville de Montréal lors de son fameux déversement des eaux usées dans le fleuve à l'automne 2015, rappelons-nous que dans ce cas, le déversement avait été autorisé au préalable par le ministre de l'Environnement. ■

NOTRE CABINET
UNE FORCE COLLECTIVE

MUNICIPAL
TRAVAIL
ENVIRONNEMENT
LITIGE

Dufresne Hébert Comeau
A v o c a t s

| dufresnehebert.ca |

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



LA PROTECTION DES CADRES DES MUNICIPALITÉS

testée de nouveau...
et confirmée de nouveau

M^e PIER-OLIVIER FRADETTE

Lavery Avocats

En janvier 2014, la Commission des relations du travail (ci-après « la CRT ») rendait une décision dans l'affaire *Fournier c. Municipalité de Lac-des-Plages* dans laquelle elle annulait la destitution de M. Fournier (officier municipal en bâtiment et en environnement). En novembre 2014, la Cour supérieure confirmait la décision de la CRT en rejetant la demande de révision judiciaire de la Municipalité. Pourquoi vous présenter cette décision aujourd'hui? Un règlement à l'amiable confidentiel a été conclu dans les dernières semaines pour régler l'aspect monétaire du dossier.

La Municipalité avait embauché M. Fournier pour mieux répondre aux besoins en délivrance des permis et en matière environnementale. Le contrat de travail liait les parties pour une durée indéterminée et renouvelable après 5 ans. Ce contrat comprenait également une clause de terminaison de l'emploi, sans nécessité d'invoquer quelque motif que ce soit, avec préavis d'un mois. Cet élément est important pour la suite, nous y reviendrons. Des formations lui avaient également été dispensées pour pouvoir répondre à l'ensemble des besoins de la Municipalité en urbanisme et en environnement. Selon la CRT,

cela démontrait un besoin à long terme qui était comblé par le travail de M. Fournier.

Certains problèmes apparurent au fil des années et M. Fournier les dénonçait au fur et à mesure au conseil municipal. La CRT a retenu que ces plaintes n'avaient pas été traitées dûment, sans toutefois se prononcer si elles étaient bien ou mal fondées.

Or, pendant une absence de quelques semaines de M. Fournier, la Municipalité a fait l'expérience de confier ses tâches au directeur général. Après un essai de quatre semaines, le conseil municipal adopta une résolution pour

réorganiser le service, abolir le poste de M. Fournier et confier ses tâches au directeur général, le tout sous l'argument de l'économie réalisée par l'abolition du poste.

Dans les semaines et mois suivant l'abolition du poste, la Municipalité, pour compenser l'absence de M. Fournier, a dû embaucher à temps partiel un OMBE d'une municipalité voisine et donner des mandats à une firme externe d'urbanistes, le tout pour plusieurs milliers de dollars.

La CRT a été saisie de la contestation par M. Fournier de l'abolition de son poste, tel que le permettent les articles 267.0.1 à 267.0.6 du Code municipal¹. Rappelons que ces articles permettent à un cadre municipal de contester sa destitution lorsqu'il a été à l'emploi de la Municipalité pendant au moins six mois.

La Municipalité invoqua son droit à la réorganisation de son organigramme et l'économie anticipée pour justifier la destitution de M. Fournier.

Une approche d'équipe ...
Des expertises à votre service !

...apur
urbanistes conseils

Urbanisme municipal · Aménagement du territoire
Planification · Développement immobilier

www.apur.ca
514.725.2770

LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE : UNE INCONTOURNABLE

Malgré un courant jurisprudentiel contraire mais minoritaire qui a tenté d'émerger dans les dernières années en matière de critères d'analyse du fondement d'un congédiement, la CRT a maintenu le courant principal et majoritaire pour étudier la plainte de M. Fournier. Ce courant majoritaire est celui qui veut que la décision d'une Municipalité destituant un cadre doit être sage, juste et méritoire. De plus, en matière de réorganisation administrative, la CRT a rappelé que la jurisprudence exige une démonstration, dont le fardeau incombe à la Municipalité, qu'il ne s'agit pas d'une démarche factice :

[34] Selon la jurisprudence, lorsque la fin d'emploi d'une personne couverte par les dispositions du C.m. résulte d'une réorganisation, la Commission doit vérifier si le motif est réel et ne constitue pas un prétexte (voir notamment, *Hadji c. Ville de Montréal*, 2007 QCCRT 32 (CanLII), 2007 QCCRT 0032. et *Tadros c. Ville de Montréal (arrondissement de Montréal-Nord)*, 2008 QCCRT 551 (CanLII), 2008 QCCRT 0551). Dans cette dernière affaire, la Commission écrit ce qui suit :

[81] Rien n'empêche l'arrondissement ou une de ses directions de procéder à des études organisationnelles qui peuvent entraîner des changements dans la structure concernée. Une structure administrative n'est pas immuable et il revient aux autorités de se pencher sur la question au moment opportun. Cela dit, lorsqu'une destitution en résulte, la Commission doit examiner le processus qui a été utilisé et décider du bien-fondé de la décision afin de s'assurer que la réorganisation qu'on invoque n'est pas factice ou farfelue ou qu'elle n'est pas motivée par des motifs ayant trait à la personne (motifs de compétence ou motifs politiques par exemple).

Il s'agit donc d'un fardeau sérieux qu'une municipalité doit remplir pour justifier

l'abolition du poste d'un de ses cadres. Pour y arriver, une Municipalité doit démontrer, notamment, le caractère planifié, réfléchi et réel de la réorganisation. À défaut, il pourra être retenu que la Municipalité a cherché à se débarrasser de l'individu et que la réorganisation n'est qu'un prétexte.

Dans la présente affaire, la CRT a conclu au caractère factice et improvisé de cette réorganisation, voici pourquoi.

Comme mentionné, le poste de M. Fournier avait été créé précisément pour répondre aux besoins en délivrance des permis et en environnement. Ainsi, l'abolition du poste annihilait une orientation à long terme de la Municipalité. Dans les semaines suivant la réorganisation, les besoins justifiaient de nouveau l'utilisation de ressources externes contre rémunération. La CRT a jugé que cela exprimait le caractère improvisé de la réorganisation et a conclu que celle-ci n'était pas le motif réel de l'abolition du poste de M. Fournier.

C'est ainsi que la destitution fut annulée.

La Municipalité demanda la révision judiciaire de cette décision et porta donc la cause devant la Cour supérieure. En plus de réitérer ses arguments quant à son droit à la réorganisation administrative, la Municipalité invoqua que le contrat conclu entre les parties lui donnait le droit de mettre fin à l'emploi de M. Fournier avec un préavis d'un mois.

Selon la Municipalité, cette clause du contrat empêchait M. Fournier de se prévaloir de la protection des cadres municipaux contre les destitutions abusives prévues à la Loi sur les cités et villes et au Code municipal parce qu'il y avait entente entre les parties qu'un préavis d'un mois était suffisant pour y mettre fin.

Il faut dire que les tribunaux ont eu une certaine tendance à embrasser cette thèse. Mais la Cour supérieure en a décidé autrement dans la présente affaire, tel que le démontrent les paragraphes suivants :

[14] Le Commissaire ne pourrait appliquer la clause qui permettrait de congédier M. Fournier sans motif avec préavis d'un mois, car ce serait à l'encontre des objectifs des articles 267.0.1 et 267.0.2 du Code municipal du Québec, tels que décrits par le juge en chef Robert cité plus haut.

[15] C'est au Commissaire à décider si le congédiement est justifié suivant la preuve soumise et la clause 5 du contrat ne peut lui enlever sa juridiction.

Ces paragraphes sont d'une importance capitale pour ceux d'entre vous qui avez des clauses de terminaison de contrat avec préavis.

Les dispositions de la Loi sur les cités et villes et du Code municipal en matière de protection des cadres municipaux sont d'ordre public. Un contrat de travail ne peut pas retirer le droit d'un cadre à cette protection, même si l'employé a accepté la présence de cette clause à son contrat. C'est ce que la Cour supérieure a affirmé dans les paragraphes ci-dessus mentionnés. Le reste de la décision de la CRT a été confirmé par la Cour supérieure quant au caractère factice de la réorganisation.

Au-delà du droit, cette affaire permet de constater un fait important et inspirant. Les éléments retenus par la CRT pour conclure au caractère factice et improvisé de la réorganisation sont tous survenus après que M. Fournier eut déposé sa plainte à la CRT. Cette plainte fut déposée, pour des raisons de respect du délai de 30 jours, le 7 août 2012. Or, l'appel de la Municipalité aux ressources externes pour combler l'absence de l'OMBE est survenu dans les jours et semaines suivant la plainte. Que faut-il retenir de cette situation? Il vaut la peine de se prévaloir de son droit dans le délai de 30 jours même si tous les faits nécessaires pour contester une destitution ne sont pas réunis. Il vaut mieux utiliser son droit et faire enquête par la suite que de ne pas contester et perdre le droit de porter plainte. ■

¹Ou l'équivalent aux articles 71 à 73.1 Loi sur les cités et villes

**DES ALLIÉS
PERFORMANTS
AVEC PLUS DE
200 AVOCATS**



Notre équipe
Affaires municipales

Daniel Bouchard

Hélène Gauvin

Valérie Belle-Isle

Chloé Fauchon

Pier-Olivier Fradette

lavery.ca

lavery
Avocats



LE REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE PAR UN USAGE CONFORME : perte instantanée de droits acquis?

M^e GABRIEL CHASSÉ

Tremblay Bois Mignault Lemay Avocats

Par un arrêt rendu le 29 septembre 2014 dans l'affaire *Immeubles Desaubec (2002), s.e.n.c. c. Granby (Ville de)*, la Cour d'appel a confirmé le pouvoir des municipalités de prévoir, par règlement, que le remplacement d'un usage dérogatoire par un usage conforme fait perdre des droits acquis, et ce, de manière immédiate.

LES FAITS

Le 3 décembre 2007, Les Immeubles Desaubec (2002), s.e.n.c. (ci-après « Desaubec »), propriétaire d'un immeuble sur le territoire de la Ville de Granby, signe un bail de 35 mois avec 9155-9484 Québec inc. (ci-après le « locataire ») pour que cette dernière y exploite un bar conventionnel.

Un bar est ainsi exploité dans les lieux loués jusqu'en janvier ou février 2009. Comme l'exploitation du bar n'est pas rentable, le locataire demande à la Ville un permis de transformation afin de pouvoir exploiter, dans les mêmes lieux, un bar à jus (non alcoolisés).

Ce bar à jus, s'avérant également non rentable, ne sera exploité que pour deux ou trois semaines au cours du mois de mai 2009.

Son locataire parti, Desaubec reprend alors possession de son immeuble et entend y exploiter à nouveau un bar conventionnel. Dans le cadre d'une demande de permis auprès de la Régie des alcools, des courses et des jeux, la Ville forme opposition au motif qu'il s'agit d'un usage dérogatoire dont les droits acquis se sont éteints.

La Ville appuie ses prétentions sur l'article 17 de son Règlement de zonage qui prévoit que les droits acquis sont perdus lorsqu'un

usage dérogatoire est remplacé par un usage conforme :

« Un bâtiment ou partie de bâtiment, un terrain ou partie de terrain, auparavant affecté à un usage dérogatoire protégé par droits acquis, qui a été remplacé par un usage conforme ou rendu conforme au règlement de zonage, ne peut être utilisé à nouveau en dérogation au présent règlement, et ce, malgré l'article qui suit. »

En effet, l'usage de bar conventionnel constituait, du moins jusqu'à son remplacement en mai 2009 par un bar à jus, un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

Or, le nouvel usage de bar à jus (exploité pendant seulement deux ou trois semaines) constitue un usage autorisé. Selon la Ville, le début de l'exercice de ce nouvel usage conforme a mis fin aux droits acquis à l'exploitation d'un bar conventionnel. D'ailleurs, la



Hélène Doyon
urbaniste - conseil

514.929.5738

hdoyon@hdurbaniste.ca

hdurbaniste.ca

1162, rue Moffat, Verdun (Québec) H4H 1Y9

L'URBANISME
DE SOLUTIONS

Avis, stratégies et communication.

LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE : UNE INCONTOURNABLE

Ville en avait expressément informé le locataire en indiquant ce qui suit au permis de transformation délivré pour l'exploitation d'un bar à jus :

« Prendre note qu'avec l'émission (sic) du présent permis, l'usage dérogatoire de bar-discothèque (classe Cbar) est remplacé par un usage de bar à jus-bistro (classe Cali) conforme dans la zone HK07C. Il y a donc perte de droits acquis tel que le stipule l'extrait de l'article 17 de notre règlement de zonage # 0122-2008;³»

PREMIÈRE INSTANCE

En première instance, Desaubec plaide que la Ville n'est pas habilitée à adopter une disposition comme celle prévue à l'article 17 du Règlement de zonage puisque l'article 113, al.2 (18°) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme⁴ (ci-après appelée la « LAU ») prévoit que la durée de l'interruption ayant pour effet de faire perdre les droits acquis ne peut être inférieure à six mois.

La Cour supérieure, reconnaissant la valeur de cet argument, confirme toutefois la validité de l'article 17 du Règlement de zonage en le rattachant au pouvoir de régir les modifications d'un usage (ou d'une construction) dérogatoire protégé. Or, ce pouvoir habilitant ne prévoit pas de délai minimum.

Le juge de première instance conclut donc qu'il y a eu perte de droits acquis⁵.

COUR D'APPEL

La Cour d'appel indique d'abord que pour interpréter la LAU (et l'étendue du pouvoir

de la Ville de régir une situation donnée), elle doit « identifier son objet en tenant compte de tout le contexte et de l'esprit de cette loi dans son ensemble »⁶. La Cour entreprend donc une analyse historique de la théorie des droits acquis en matière d'urbanisme.

La juge St-Pierre (pour la Cour) rappelle d'abord qu'avant d'être intégrée à l'article 113 LAU, la théorie des droits acquis a été élaborée par les tribunaux. Or, au moment d'adopter la LAU, il est reconnu que l'intention du législateur était de codifier cette théorie sans pour autant écarter les principes généraux déjà élaborés par la jurisprudence.

La doctrine et la jurisprudence ayant toujours distingué la perte de droits acquis résultant d'un changement d'usage de celle résultant d'une cessation d'usage, la Cour d'appel reconnaît que la Ville avait le pouvoir de prévoir, à l'article 17 de son Règlement de zonage, que le remplacement d'un usage dérogatoire par un usage conforme emportait l'extinction immédiate des droits acquis. La juge St-Pierre écrit :

« [43] Alors que l'abandon, la cessation ou l'interruption résultent souvent d'une situation latente difficile à interpréter, tel n'est pas le cas du changement d'usage puisqu'il s'inscrit nécessairement dans l'action, de sorte qu'il n'existe alors aucune ambiguïté quant à l'intention.

[44] L'intimée a raison d'affirmer que la finalité de l'article 17 du règlement de Granby est d'énoncer clairement l'effet ou l'impact d'un changement d'usage, d'un

remplacement d'usage dérogatoire par un usage conforme. Un tel changement emporte automatiquement, immédiatement et nécessairement la perte des droits acquis. Le changement ne peut se faire « à l'essai », il n'y a pas de possibilité de retour en arrière. »

D'ailleurs, suivant l'article 17 du Règlement de zonage, la Ville ne cherche pas à faire cesser un usage dérogatoire : « c'est la personne qui procède au changement d'usage qui décide de le faire »⁷.

La Cour d'appel confirme donc que le remplacement de l'usage dérogatoire par un usage conforme a entraîné l'extinction des droits acquis à l'exploitation d'un bar conventionnel.

RETOUR SUR L'AFFAIRE SAINT-ROMUALD (VILLE DE) C. OLIVIER

En 2001, dans l'affaire *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*, la Cour suprême avait reconnu que le bénéficiaire de droits acquis jouissait d'une certaine souplesse dans l'exercice de ses droits. En effet, la Cour suprême proposait alors un test afin de déterminer si une modification de l'usage dérogatoire s'inscrivait dans les limites des droits acquis existants.

D'abord, la Cour indique que lorsque le propriétaire étend ses activités au-delà de celles auxquelles il se livrait auparavant, les activités ajoutées peuvent être jugées trop éloignées des activités antérieures pour être protégées par l'usage dérogatoire.



André Lemay, Yves Boudreault, Pierre Laurin, Caroline Pelchat, Claude Jean, Mireille Lemay, Pierre Giroux, Lahblb Chetalbi, Patrick Beauchemin, Gabriel Chassé, Myriam Asselin, Marc-André Beaudoin et Isabelle Cardinal.

Une équipe expérimentée.
Des solutions adaptées à vos besoins!

Groupe MUNICIPAL
ENVIRONNEMENT
EXPROPRIATION



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

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

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

À l'inverse, la Cour précise que dans la mesure où des activités sont ajoutées ou modifiées « dans les limites des fins originales »⁹, l'intérêt du propriétaire foncier doit être soupesé en regard de l'intérêt de la collectivité en tenant compte de la nature de l'usage préexistant, du degré de proximité avec l'usage original et des nouveaux effets ou de l'aggravation des effets sur le voisinage.

Dans cette affaire, l'usage était passé d'un bar présentant des spectacles de type « western » à un bar présentant des spectacles érotiques. La majorité des juges de la Cour suprême a conclu que tant l'usage original que le nouvel usage constituaient des lieux offrant au public « une combinaison de nourriture, de boissons, d'ambiance et de divertissement légal¹⁰. »

Le juge Binnie, écrivant pour la majorité, mentionne ce qui suit :

« [41] Le passage à une forme différente de divertissement, comme le passage de concerts de style western à des spectacles

de danseuses nues, se situe dans les limites des fins générales auxquelles les lieux sont utilisés, savoir l'exploitation d'un cabaret. Le passage aux spectacles de danseuses nues n'est pas plus éloigné de ces fins, en droit, que le passage aux karaokés. [...] Sur le plan objectif, aucun problème ne se pose quant au degré de proximité. Aucun usage n'est remplacé par un usage différent. »¹¹

CONCLUSION

En résumé, le pouvoir des municipalités de prévoir une perte immédiate et automatique des droits acquis, advenant le remplacement d'un usage dérogatoire par un usage conforme, est désormais clairement reconnu.

La clarté du texte réglementaire et la transparence de la Ville ayant été soulignées par la Cour supérieure et la Cour d'appel, il serait certainement approprié pour les municipalités d'ajouter une note au permis à l'effet que le remplacement d'un usage dérogatoire par un nouvel usage autorisé entraînera automatiquement et immédiatement la

perte des droits acquis (dans la mesure où le règlement municipal prévoit une disposition semblable à celle que l'on retrouve au Règlement de zonage de la Ville de Granby).

Enfin, dans les cas où la distinction entre l'usage original et l'usage de remplacement ne serait pas aussi évidente qu'elle semblait l'être dans l'affaire *Immeubles Desaubec (2002), s.e.n.c. c. Granby (Ville de)*¹², nous rappelons que la démarche proposée par la Cour suprême dans l'affaire *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*¹³ demeure pertinente. ■

¹ EYB 2014-242506 (C.A.).

² *Id. note 1*, par. 16.

³ *Id. note 1*, par. 16.

⁴ RLRQ, c. A-19.1.

⁵ *Immeubles Desaubec (2002) c. Granby (Ville de)*, EYB 2012-215668 (C.S.).

⁶ *Id. note 1*, par. 26.

⁷ *Id. note 1*, par. 45.

⁸ [2001] 2 R.C.S. 898, 2001 CSC 57.

⁹ *Id. note 8*, par. 39 (4).

¹⁰ *Id. note 8*, par. 40.

¹¹ *Id. note 8*, par. 41.

¹² *Id. note 1*.

¹³ *Id. note 8*.

cgb communication

VOTRE PARTENAIRE
DE CONFIANCE
POUR VOS PROJETS
DE PROMOTION

GRAPHISME

IMPRIMERIE

KIOSQUE

Êtes-vous prêt pour
LE CONGRÈS 2015
de la COMBEQ ?

CGB communication vous offre une multitude de services pour vous aider à vous démarquer lors de votre prochaine exposition.

- Conception infographique et imprimerie
- Kiosque et bannière - Brochure et dépliant - Objet promotionnel



450.492.1616

www.cgbcommunication.com

LES MUNICIPALITÉS et l'imposition de restrictions à la navigation



M^e ISABELLE LANDRY

BCF avocats d'affaires

Qu'y a-t-il de nouveau à dire sur le sujet des pouvoirs municipaux d'imposer des restrictions à la navigation depuis l'affaire *Chalets St-Adolphe inc.* rendue par la Cour d'appel en 2011¹ et déclarant invalides des dispositions limitant aux seuls résidents la navigation dans un lac de la municipalité de St-Adolphe-d'Howard? Il aurait été permis de penser que tout avait déjà été dit. Toutefois, une décision du juge Simon Ruel de la Cour supérieure en appel d'une décision de la Cour municipale concernant des infractions à un règlement municipal régissant la navigation sur certains lacs remet le sujet au goût du jour.

LE CONTEXTE FACTUEL

Dans cette affaire, la Municipalité de St-Charles-de-Bellechasse avait adopté et mis en place plusieurs mesures dans l'objectif d'assurer la conservation et la survie des lacs sur son territoire.

Le tout débute en 1981 par l'adoption par la province du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées².

La Municipalité avait dès lors entrepris de s'assurer de la conformité des installations sur son territoire. En 1994, elle avait adopté des résolutions autorisant des analyses de l'eau du lac St-Charles et l'embauche d'une personne responsable du suivi et des recommandations à cet égard. Par la suite, la Municipalité adoptait un plan d'action coercitif à l'encontre des propriétaires d'installations septiques non conformes.

En août 2006, la Municipalité mandate Groupe Hémisphère pour réaliser une caractérisation du milieu naturel des lacs Beaumont et St-Charles. En mars 2007, l'étude de Groupe Hémisphère déposée à la Municipalité a pour conclusion que le niveau de phosphore dans le lac St-Charles a atteint sa concentration maximale et que des mesures doivent être prises pour conserver l'état trophique du lac. Dans les actions possibles, le consultant énonce l'interdiction de certaines embarcations ou la limitation de leur force ou vitesse.

En 2007, le lac St-Charles est atteint par une problématique d'algues bleu-vert. C'est alors que la Municipalité forme le comité consultatif du lac St-Charles ayant pour mission de formuler des recommandations pour en assurer sa conservation. Le comité recommande une étude approfondie concernant le type d'embarcations pouvant être utilisé



OTTAWA-GATINEAU

CONFÉRENCE SUR
LES COLLECTIVITÉS
DURABLES 2016

3

JOURS
9 au 11 février



ATELIERS
FORMATIONS
VISITES
D'ÉTUDE

35

400

DIRIGEANTS MUNICIPAUX
ET PROFESSIONNELS DU
DÉVELOPPEMENT DURABLE



ACTIVITÉS
DE RÉSEAUTAGE

Inscrivez-vous maintenant · fcm.ca/ccd

LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE : UNE INCONTOURNABLE

sur le lac sans lui causer préjudice. Le conseil municipal octroie un second mandat à Groupe Hémisphère à cet égard.

En mars 2008, Groupe Hémisphère transmet son avis technique à la Municipalité dans lequel il reconnaît que le lac est plus vulnérable à la navigation qu'un grand plan d'eau. Il conclut que l'interdiction des bateaux à propulsion mécanique, sauf les bateaux à moteur électrique, serait opportune. Cet avis précise que le Règlement sur les restrictions à la conduite des bateaux³, un règlement fédéral, régit la conduite des petits bateaux et qu'il n'est pas possible de sortir de ce cadre réglementaire.

La Municipalité met donc en branle plusieurs recommandations en plantant 3 500 arbres et arbustes et en amendant son Règlement de zonage de manière à limiter les nouvelles constructions et l'agrandissement des constructions existantes, interdire l'usage de pesticides et fertilisants, forcer la restauration des rives par les propriétaires, etc.

Finalement, le 28 septembre 2009, la Municipalité adopte le Règlement visant la protection des lacs Beaumont et Saint-Charles limitant la puissance et le type de moteur des embarcations sans passer par le processus fédéral suggéré par le consultant. Ce règlement entre en vigueur le 1^{er} mai 2011.

Ce sont les articles 8 et 9 de ce règlement qui sont en jeu dans cette affaire; l'article 8 prévoyant le type de moteur électrique permis et l'article 9 prohibant les embarcations à moteur à combustion interne. Les appelants se sont vu donner des constats d'infraction en vertu de l'article 11 du Règlement. La Cour municipale les a déclarés coupables le 17 mars 2014, d'où le présent appel devant la Cour supérieure.

LE CARACTÈRE VALIDE, APPLICABLE OU OPÉRANT DE CES DISPOSITIONS

Considérations préliminaires

La Cour rappelle qu'il est sans conteste que la navigation est de compétence fédérale exclusive, qu'il s'agisse de navigation commerciale ou de plaisance, pour les bâtiments de toutes tailles et peu importe le plan d'eau.

Elle convient ensuite que l'environnement est une compétence partagée et que tant les provinces que le fédéral peuvent légiférer en

telle matière en application d'une compétence constitutionnelle qui leur est propre.

Elle termine en mentionnant être consciente de l'application de la notion de fédéralisme coopératif et admet que l'environnement est un domaine où s'applique bien cette notion.

Validité des dispositions - doctrine des pouvoirs accessoires

Afin de déterminer si les dispositions attaquées sont valides, il faut en premier lieu identifier le caractère véritable de la réglementation contestée. La Municipalité admet dans cette affaire que le caractère véritable de la réglementation est la navigation. Il faut ensuite rattacher cette matière (la navigation) à une compétence constitutionnelle provinciale ou fédérale. Il est clair que la matière est de compétence fédérale exclusive et est donc invalide.

Toutefois, afin de préserver la validité de ce règlement clairement de compétence fédérale, il faut ensuite appliquer la doctrine des pouvoirs accessoires. Pour ce faire, il faut déterminer si la réglementation est suffisamment intégrée à un régime législatif de sa compétence et l'ampleur de l'empiètement sur les compétences fédérales.

Pour être intégrée à un régime provincial valide, il faut que la compétence accessoire vise à compléter le régime réglementaire en y joignant un élément qui serait autrement de compétence fédérale afin d'en assurer la bonne efficacité. La Cour précise que la situation est différente lorsque, comme en l'espèce, la Municipalité adopte une stratégie globale et choisit de la compléter en s'attribuant expressément des pouvoirs relevant du fédéral. La Cour en vient à la conclusion que la Municipalité a adopté une variété de mesures pour assurer la protection des eaux sur son territoire et que sa stratégie fut complétée en y ajoutant des limitations à la navigation, hors de sa compétence. Elle souligne reconnaître que la Municipalité souhaitait agir dans l'intérêt public en protégeant l'environnement, mais que c'est par commodité administrative qu'elle a choisi d'adopter sa réglementation municipale plutôt que de suivre la procédure fédérale existante.

Finalement, la Cour en vient à la conclusion que cet empiètement est grave même s'il ne vise que deux petits lacs. En effet, si de tels gestes étaient répétés à l'échelle nationale, cela aurait pour effet « d'éviscérer la compétence fédérale exclusive en matière de navigation sur les

HYDRO-KINETIC de Norweco
Marsis filtrant PHYTO-FILTRE
Filtres modulaires FLTRO-FLEX
Système ELIEN GSF
Unité de prétraitement BIO-REDOX
Bioréacteur à membranes STEP-MBR

Enviro-STEP Technologies inc.

*Solutions de traitement éco-efficaces et performantes
en assainissement autonome*



Tél.: 418.915.6812
Télééc.: 418.915.6813
Sans-frais: 1.877.925.7496
info@enviro-step.ca
www.enviro-step.ca



**PROVENCHER
URBANISTE**

SYLVAIN PROVENCHER, URBANISTE
MARIE-FRANCE JACQUES, URBANISTE
TEL. 450-288-8169
WWW.PROVENCHERURBANISTE.COM

lacs.⁴ » La Cour conclut donc que les dispositions sont invalides et ne sont pas sauvegardées par la doctrine des pouvoirs accessoires.

Applicabilité des dispositions - théorie de l'exclusivité des compétences

Bien qu'elle n'avait pas à le faire vu sa précédente conclusion, la Cour analyse aussi l'applicabilité des dispositions en application de la théorie de l'exclusivité des compétences et en vient à la conclusion que même si elles avaient été valides, ces dispositions seraient inapplicables puisqu'elles entravent le cœur de la juridiction fédérale en matière de navigation.

CARACTÈRE INOPÉRANT DES DISPOSITIONS - DOCTRINE DE LA PRÉPONDÉRANCE FÉDÉRALE

Encore une fois, la Cour souhaite fermer toutes les portes et déclare que, même si les dispositions avaient été valides, elles auraient été inopérantes vu le conflit d'objet existant.

En effet, l'objet du Règlement [fédéral] sur les restrictions visant l'utilisation des bâtiments est de créer un régime juridique uniforme à travers le pays. Une municipalité locale qui souhaite restreindre la navigation doit présenter une demande à l'autorité provinciale désignée pour le compte du fédéral ou, à défaut, au ministre des Transports du Canada. Les demandes de restrictions sont ensuite accordées par le gouvernement fédéral par voie réglementaire en fonction de leur valeur et de leur nécessité puisqu'il s'agit d'une exception à la règle que les cours d'eau soient navigables. Avant l'adoption de telles restrictions, les municipalités locales doivent envisager des solutions de rechange comme des ententes avec les propriétaires, de la sensibilisation, etc. Au moment où a eu lieu le procès, 120 municipalités au Québec avaient suivi ce processus et 792 restrictions à la navigation avaient été accordées. Le fait que des municipalités locales puissent adopter leur propre réglementation pour court-circuiter ce processus fédéral entre en conflit avec l'objet même du régime réglementaire fédéral. Si les dispositions étaient valides, elles seraient donc inopérantes.

CONCLUSION

En somme, cette décision sonne le glas des tentatives municipales de régir la navigation sur leurs cours d'eau. Certes, l'intention de protection de l'environnement est louable, mais ce champ de compétence ne leur appartient pas. D'autres outils sont à la portée des municipalités pour protéger valablement leurs lacs et autres plans d'eau et un processus fédéral est aussi existant si la solution ultime est la restriction de la navigation.

Avez-vous de telles dispositions adoptées au sein de vos municipalités? Il serait peut-être opportun de soumettre leurs possibles invalidité, inapplicabilité et caractère inopérant à votre conseil municipal! 🇩🇪

¹ 2011 QCCA 1491

² L.R.Q. c. Q-2, r.8 devenu le Q-2, r. 22

³ Remplacé en 2008 par le *Règlement sur les restrictions visant l'utilisation des bâtiments*, DORS/2008-120

⁴ *Supra*, note 1, par. 105

LE DÉVELOPPEMENT DES MUNICIPALITÉS DANS LE RESPECT DE LEUR ENVIRONNEMENT, C'EST AUSSI ÇA PRATIQUER AUTREMENT.

Nos expertises à votre service :

Droit municipal

Droit de l'environnement

Protection du territoire
agricole et forestier

Développement urbain régional

Protection du littoral,
des rives et des plaines inondables

Zonage

Contrôle des nuisances

Sécurité publique

LES SOCIÉTÉS
LES MIEUX
GÉRÉES
Membre platine

BCF AVOCATS
D'AFFAIRES

PRATIQUER AUTREMENT | bcf.ca

OMBE

Partenaire
de la réussite
municipale



MOT des coprésidents



M. BASTIEN LEFEBVRE

Officier municipal
Municipalités de Stukely-Sud
et Ayer's Cliff



M. GABRIEL DUMONT

Inspecteur régional
MRC de La Mitis

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 succès de grande qualité à ce rassemblement.

À nouveau cette année, deux personnes ont accepté la coprésidence du congrès : M. Bastien Lefebvre, trésorier de la COMBEQ et officier municipal pour les municipalités de Stukely-Sud et Ayer's Cliff, ainsi que M. Gabriel Dumont, délégué régional de la région du Bas-Saint-Laurent, Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine et inspecteur régional pour la MRC de La Mitis. Les autres membres du comité exécutif, MM. Daniel Barbeau, Sylvain Demers, Jean Gingras et Simon Roy les secondent. Pour compléter le comité organisateur du congrès, le directeur général de la COMBEQ, M. Pierre-Paul Ravenelle, collaborera activement aux préparatifs entourant nos assises annuelles.

Beaucoup de travail reste à faire d'ici l'ouverture du congrès en avril 2016, mais des éléments commencent à prendre forme et la thématique peut maintenant être dévoilée.

Dans ce concept, la composition met en scène des éléments du monde maritime. Clin d'œil à la région du Bas-Saint-Laurent, le mot OMBE est présenté sous forme de cordages, outil élémentaire mais essentiel à la navigation.

Au premier plan, un hublot symbolise une fenêtre proposant une vision d'avenir. La vue que l'on perçoit à travers celle-ci est une boussole, instrument de navigation, pointant sur OMBE, la direction symbolisant l'objectif à atteindre, la reconnaissance du titre d'officier municipal en bâtiment et en environnement (OMBE) dans les lois municipales.

Le logo de la COMBEQ est appliqué sur le pivot de l'aiguille de la boussole lui donnant le rôle de guide et de maître d'œuvre dans ce processus.

RENDEZ-VOUS LES 28, 29 ET 30 AVRIL PROCHAIN À RIVIÈRE-DU-LOUP

L'édition 2016 de notre congrès annuel se présente comme étant très prometteuse. La conférence d'ouverture s'annonce des plus intéressantes. Vous serez captivé par cette figure emblématique du monde municipal!

De plus, vous pouvez dès maintenant effectuer votre réservation à l'Hôtel Universel de Rivière-du-Loup en composant le 1 800 265-0072 et en mentionnant le code suivant : 468494. Les tarifs de ce bloc sont négociés pour les demandes présentées jusqu'au 12 avril 2016. Les tarifs en occupation simple ou double, taxes en sus, ont été négociés à partir de 139 \$ par chambre. Deux autres hôtels sont également disponibles à proximité.

Vous pouvez consulter le site Web de la COMBEQ pour connaître tous les détails sur la programmation préliminaire ou toute autre activité. 📄



Le congrès de la COMBEQ se tiendra les 28, 29 et 30 avril 2016 à l'Hôtel Universel Rivière-du-Loup

Inscription du congressiste

(Pour des inscriptions multiples, veuillez reproduire ce formulaire)

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

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

M. Mme Prénom : _____ Nom : _____
 Activité des conjointes et conjoints - vendredi 29 avril (description au verso)
 Vous devez effectuer un choix : dîner avec les congressistes ou participation à l'activité (description au verso)
 Je participe à l'activité des conjoints 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 du congressiste Le congressiste (chèque personnel inclus)

Spectacle du jeudi soir 28 avril - Peter MacLeod (humoriste)

Cette activité n'est pas incluse dans les inscriptions de congressiste et de conjoint. Vous devez vous procurer un billet d'admission.

Veuillez inclure un chèque avec votre inscription, seulement les billets qui ont été payés à l'avance vous seront remis sur place à votre arrivée. Des billets seront également en vente à la table d'accueil sur les lieux du congrès.

	Nombre	Tarif (taxes incluses)	Total
Billet d'admission		25 \$	

Tarifs 2016 Les taxes sont applicables	Jusqu'au 15 avril 2016	Après le 15 avril 2016	TPS 141003426RT	TVQ 1018441779TQ0001	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'œuvre. Un remboursement sera accordé uniquement si une demande d'annulation écrite est reçue avant le 15 avril 2016. Les substitutions sont toutefois possibles en tout temps entre membres. Aucune confirmation ne vous sera adressée.



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

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
Télé. : 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.

Hôtel Universel Rivière-du-Loup
311, boulevard Hôtel-de-Ville, Rivière-du-Loup (Québec) G5R 5S4
Téléphone: 418 862-9520 ou 1 800 265-0072
Code de groupe : 468494
Tarifs pour les chambres en occupation simple ou double, taxes en sus à partir de 139 \$ par chambre.

Inclus dans l'inscription des congressistes

Un porte-document
 La participation aux ateliers, rencontres et conférences*
 La visite du Salon des exposants*
 Le cocktail de bienvenue*
 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 décrite au verso.

Merci à nos
partenaires majeurs

BIONEST
Association des élus locaux


PG Solutions

lavery
Avocats

 **BANQUE
NATIONALE**


SOLENO
Le maître de vos projets

ACTIVITÉ DES CONJOINTES ET CONJOINTS

Conférence de Christine Michaud et Spa nordique

Deux activités relaxantes au même endroit sont proposées aux conjoints et conjointes présents à notre congrès annuel. Plusieurs connaissent le nom de Christine Michaud. Conférencière, auteure et animatrice, elle a été chroniqueuse littéraire à *Salut Bonjour Week-end* sur les ondes de TVA et 5 ans sur les ondes de Rythme FM avec Véronique Cloutier. Elle a animé *Qu'est-ce qu'on attend pour être heureux* et elle coanime maintenant *Ma liste à moi*, toujours sur les ondes de TVA.



Laissez-vous surprendre par le contenu de sa conférence **Science du bonheur et pleine conscience**. Voici ce qu'elle nous en dit : « Notre vie peut être riche de sens et de possibilités. La psychologie positive enseigne qu'il ne s'agit pas d'observer le monde de manière idéalisée, comme à travers des lunettes roses, mais plutôt de cerner les déterminants de l'épanouissement humain pour le favoriser et ainsi créer une expérience de vie optimale.

C'est avec joie, humour, simplicité et authenticité que je partagerai avec vous mes plus récentes découvertes sur le sujet tout en vous guidant vers une application pratique de ces concepts novateurs et efficaces. Permettez-vous de croire à la vie sereine et pleine de sens. Osez le bonheur pur et la réalisation de soi dans tout ce qu'elle a de plus vrai, nourrissant et enrichissant. Ainsi, vous inspirerez les autres à en faire autant et comme disait Gandhi, vous deviendrez le changement que vous voulez voir en ce monde! »

En milieu d'après-midi, oubliez la fébrilité du quotidien et laissez-vous envelopper de douceur dans une atmosphère propice à la détente et au ressourcement au Spa nordique L'Estuaire de l'Hôtel Levesque. Pour maximiser la détente, compléter 3 fois ce circuit :

- Augmentez la température du corps par le sauna sec, le bain à remous d'eau chaude ou le bain vapeur, aussi appelé bain turc ou hammam (5 à 10 minutes)
- Sous la chute d'eau froide, déclenchez la fabrication d'adrénaline, un antidépresseur naturel, et ressentez cette extraordinaire sensation de détente (15 à 45 secondes)
- Relaxez au salon de thé et profitez des effets bénéfiques de la luminothérapie (10 à 15 minutes).



- Un service de navette est prévu entre l'Hôtel Universel (lieu du congrès) et le Best Western Plus Hôtel Levesque. La distance qui les sépare est d'environ 1 km
- Au Spa, les sandales et le maillot de bain sont obligatoires. N'oubliez pas de les apporter
- Il est obligatoire de se doucher avant d'utiliser les installations du bain nordique
- Les serviettes, un peignoir, une bouteille d'eau et un casier pour vos effets personnels vous sont fournis
- Non recommandé aux personnes présentant l'une des conditions suivantes : hypertension, hypotension, grossesse, diabète, problème cardiaque, problème respiratoire

H O R A I R E

10 h	Début de la conférence	13 h 15	Suite de la conférence
11 h	Pause-santé	14 h 30	Fin de la conférence & Spa nordique
11 h 45	Dîner sur place à la salle à manger	16 h 30	Retour

- L'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.

La MMQ subventionnera une formation en partenariat avec la COMBEQ

La Mutuelle des municipalités du Québec (MMQ) et la COMBEQ annoncent avec enthousiasme le renouvellement du partenariat pour le financement des frais d'inscription des officiers municipaux à la formation « Émission des permis, certificats ou attestations : inventaire des règles à respecter ».

La MMQ démontre encore une fois l'importance qu'elle accorde à la formation des gestionnaires municipaux en finançant 50 % de leurs frais d'inscription à cette formation actualisée qui s'adresse aux officiers municipaux en bâtiment et en environnement de tous les niveaux d'expérience ainsi qu'au personnel responsable de la délivrance des permis dans les municipalités.

Cette formation qui sera animée par M^e Pier-Olivier Fradette, avocat chez Lavery, vous permettra de mettre à jour vos connaissances des règles entourant la délivrance des permis, certificats ou attestations en regard des dernières modifications législatives ou orientations jurisprudentielles en la matière.

REMBOURSEMENT DE 50 % DES FRAIS D'INSCRIPTION

La MMQ remboursera 50 % des frais d'inscription de ses 90 premiers membres sociétaires à s'inscrire à cette formation. Pour profiter de cette

offre, vous devez vous inscrire auprès de la COMBEQ et payer le montant total de votre inscription. Les inscrits répondant aux critères d'admissibilité seront remboursés après avoir suivi la formation. Pour être admissible, vous devez faire partie des 90 premières inscriptions, être un membre sociétaire de la MMQ et être présent lors de la formation, ce qui sera vérifié grâce au registre des présences. Il est à noter qu'une seule inscription par membre sociétaire sera remboursée.

INSCRIPTION ET DATES DE LA FORMATION

Joliette 10 février	Sherbrooke 14 avril	Gatineau 27 septembre	Baie-Comeau 18 octobre
Gaspé 24 février	Saguenay 25 mai	Rouyn-Noranda 29 septembre	

Pour consulter le descriptif complet et vous inscrire à cette formation, visitez le site Web de la COMBEQ dans la section Formation.

Pour de plus amples renseignements, nous vous invitons à communiquer avec le Service de la formation de la COMBEQ au **450 348-7178**. Vous pouvez également communiquer avec le Service de la communication de la MMQ au **1 866 662-0661**.

Offre spéciale aux membres de la COMBEQ INSCRIVEZ-VOUS AU CARREFOUR DE L'EAU DU QUÉBEC

L'Association des entreprises spécialisées en eau du Québec (AESEQ) propose en alternance deux formules de congrès annuel : une formule complète les années paires et une formule allégée les années impaires.

En 2016, l'événement baptisé le « Carrefour de l'eau du Québec » se tiendra les 15-16 avril au CENTREXPO COGECO de Drummondville. La veille se tiendra, au même endroit, la Journée des technos BNQ, au cours de laquelle les manufacturiers ou distributeurs de technologies de traitement des eaux usées des résidences isolées certifiées par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) / (norme NQ 3680-910), tiennent des sessions de formation à l'intention de leurs installateurs.

Le Carrefour de l'eau du Québec offrira des conférences, un volet exposition avec une soixantaine de kiosques, une activité de réseautage de type « Bière et croustilles », une soirée gala le vendredi soir et un brunch le samedi matin, le tout accompagné de présentations ou spectacles par des conférenciers vedettes.

Ce rendez-vous annuel réunira l'ensemble des intervenants de la gestion décentralisée de l'eau du Québec. Plus de 300 entreprises et congressistes sont attendus, tant du secteur du captage de l'eau souterraine ou de surface, du pompage et traitement de l'eau potable et de l'assainissement autonome des eaux usées.

L'événement aura une ampleur sans précédent, rien de comparable avec les années passées.

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 15 avril 2016.

Pour en savoir plus, consultez le site de l'AESEQ : <http://aeseq.com/evenements/congres-annuel/>

DANIEL SCHANCK, M.Sc.

Directeur général
AESEQ



Association des
entreprises spécialisées
en eau du Québec





UN PROMOTEUR peut exiger le respect de ses propres critères architecturaux

M^e PHILIPPE ASSELIN

Morency, Société d'avocats

Récemment, dans l'affaire *Girard c. Immeubles Bigaouette inc.* (2005 QCCS 2372), la Cour supérieure s'est penchée sur le cas d'un promoteur immobilier qui exigeait le respect de ses propres critères architecturaux auxquels des acheteurs s'étaient engagés à respecter contractuellement.

UN PROJET RÉSIDENTIEL COMPORTANT LE RESPECT D'UN GUIDE ARCHITECTURAL

En 2004, un promoteur achète plusieurs terrains situés dans le secteur de Bromont afin de réaliser un projet de développement résidentiel unifamilial d'inspiration québécoise ou suisse. Le promoteur fait appel aux services d'une firme d'urbanisme pour présenter son projet à la Ville qui accepte celui-ci en fonction, notamment, des critères prévus à son règlement sur les PIIA.



- 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
Télé.: 819 374-8574

www.meiassainissement.com

UNE MAISON QUI, DANS SON ÉCRIN DE VERDURE, EST UNE ŒUVRE ARCHITECTURALE UNIQUE ET ORIGINALE

Pour la conception des plans de leur future maison, les acheteurs retiennent les services d'un architecte de renom, connu pour ses projets originaux et colorés. Une fois les plans réalisés et les couleurs soigneusement choisies, les acheteurs ne soumettent toutefois pas les plans au promoteur, et ce, même si l'agencement des couleurs est différent de celui qui avait été présenté au promoteur dans le feuillet lors de l'achat.

Se basant sur le règlement relatif au PIIA, le comité consultatif d'urbanisme de la Ville décide que le projet satisfait aux critères applicables et recommande au conseil municipal d'approuver l'implantation et l'architecture de la future résidence du couple. Le conseil municipal entérine cette recommandation en mars 2010.

À cette époque, cinq maisons sont déjà construites dans le développement immobilier.

Lorsque la résidence des acheteurs prend forme, le promoteur reçoit des appels de voisins mécontents. L'agencement des couleurs apparaît inacceptable et les voisins exigent que le promoteur fasse respecter le guide architectural.

Le promoteur enjoint alors les acheteurs de respecter le guide architectural, à défaut de quoi il entend appliquer la clause résolutoire qui a été reproduite dans l'acte d'achat notarié. Étant d'avis que le promoteur abuse de ses droits, les acheteurs poursuivent celui-ci en alléguant que la clause résolutoire est inapplicable puisqu'elle est vague et imprécise. Quant au guide architectural, les

Au fil du temps, le promoteur constate que le projet suscite peu d'enthousiasme auprès des acheteurs potentiels et la firme d'urbanisme élabore cette fois-ci pour le promoteur un « guide architectural » devant remplacer le concept initial d'aménagement et d'architecture. Puisque les critères architecturaux du promoteur permettent l'atteinte des objectifs et des critères de la réglementation municipale, la Ville approuve de nouveau ce projet modifié.

En 2008, le demandeur et sa conjointe entament des discussions avec le promoteur pour acquérir un terrain dans le développement résidentiel. Le guide architectural est présenté aux acheteurs et les clauses contractuelles relatives à la vente sont discutées. À noter que dans l'offre d'achat, une clause résolutoire est stipulée afin de s'assurer que le guide architectural sera respecté. Une telle clause vise à exiger la résolution de la vente, à défaut par les acheteurs de respecter leurs obligations.

Les acheteurs présentent alors au promoteur un feuillet montrant un exemple de concept architectural de leur future maison. Ce concept, bien qu'apparaissant original pour le promoteur, est approuvé par celui-ci puisqu'il comporte dans son ensemble des couleurs sobres qui respectent les objectifs du guide architectural.

En effet, le guide architectural spécifie notamment que les matériaux préconisés doivent être d'une apparence sobre. Le choix et l'agencement des matériaux et des couleurs doivent être effectués soigneusement afin d'obtenir une allure discrète et harmonieuse à partir de la rue et des propriétés voisines.

acheteurs invoquent qu'il est respecté et, au surplus, soumettent que ce guide est imprécis, subjectif et arbitraire.

Pour la Cour supérieure, nul besoin d'un architecte ou d'un urbaniste pour déterminer si la maison des acheteurs respecte ou non les critères architecturaux du guide relativement à l'agencement des couleurs.

Soulignant que dans cette affaire, il n'est pas question de décider si on aime ou pas la résidence qui est une œuvre architecturale unique et originale, la Cour supérieure opine cependant que les acheteurs devaient respecter le guide architectural en ce qui a trait à l'agencement des couleurs, ce qu'ils n'ont pas fait. Les couleurs de la résidence ne sont pas sobres et en harmonie avec le site. Même si elles l'étaient, leur agencement n'a pas été effectué de façon à obtenir une allure discrète et harmonieuse vue de la rue et par rapport aux propriétés voisines. Dès la construction de la résidence, l'agencement des couleurs était en rupture avec ce qui avait été posé sur les maisons déjà construites dans le quartier.

LE POUVOIR D'ORDONNANCE DE LA COUR SUPÉRIEURE

Même si les critères architecturaux relatifs à l'agencement des couleurs sont relativement importants et qu'ils n'ont pas été respectés, la Cour supérieure souligne cependant que tous les autres critères d'implantation et architecturaux prévus au guide ont été suivis. Pour la Cour, si elle devait conclure à la résolution de la vente du terrain et à l'enlèvement des bâtisses, cette pénalité, qui pourrait être justifiée dans certaines circonstances d'inexécution de l'obligation, ne serait pas raisonnable dans cette affaire puisqu'elle serait disproportionnée par rapport au préjudice causé au promoteur. L'application de la clause résolutoire apparaît donc abusive dans ces circonstances.

Toutefois, toujours selon la Cour supérieure, il n'en demeure pas moins que le promoteur a droit à l'exécution de l'obligation souscrite par les acheteurs, soit le respect du guide architectural.

Se basant alors sur son pouvoir de rendre toute ordonnance appropriée au Code de procédure civile du Québec, la Cour fait droit

à la demande reconventionnelle du promoteur et ordonne aux acheteurs d'exécuter ou de faire exécuter sur leur résidence les travaux correctifs visant à se conformer au guide architectural, notamment en changeant la couleur de certains matériaux des revêtements extérieurs.

DEUX RÉGIMES NORMATIFS PARALLÈLES

À la lumière de cette affaire, on peut constater qu'il est possible, pour un promoteur, d'exiger le respect de critères architecturaux prévus contractuellement, et ce, même si la construction a été approuvée par la Ville en vertu de son règlement sur les PIIA.

Élément d'autant plus intéressant dans cette affaire : certains critères architecturaux prévus au règlement de la Ville étaient relativement semblables à ceux exigés dans le guide architectural du promoteur. Traitant en parallèle et distinctement les deux régimes normatifs applicables, la Cour supérieure qui n'avait pas à se prononcer sur le respect du règlement municipal a été d'avis que le promoteur avait droit d'exiger le respect de son guide architectural sur le plan contractuel. ■

MORENCY

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

QUÉBEC
MONTRÉAL
LÉVIS
LONGUEUIL
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU
LAVAL

POUR UN PARTENARIAT DURABLE.

Des services juridiques spécialisés
et une approche distinctive à la mesure
des besoins du monde municipal.



MORENCYAVOCATS.COM

418.651.9900 • 514.845.3533



MARTIN BOUFFARD



CARL-ÉRIC THERRIEN



PHILIPPE ASSELIN



BERTRAND GOBEIL



DENNIS PAKENHAM



CHRISTOPHER DUFOUR



ANDRÉANNE LAVOIE



STÉPHANIE LABELLE



M.-C. BLAIS-L'ÉCUYER



ASSURER LE RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

Un pouvoir discrétionnaire des municipalités

M^e CHARLES GUAY

Cain Lamarre Casgrain Wells avocats

Dans l'affaire *Tousignant*¹, le juge Louis J. Gouin disposait du recours judiciaire d'un citoyen voulant forcer la Municipalité à produire un avis d'infraction relativement à son règlement de zonage. Dans un jugement fort intéressant, le tribunal rappelle qu'une municipalité dispose d'une discrétion incontestée à cet égard.

UNE REQUÊTE EN MANDAMUS

Un principe bien établi en droit municipal prescrit qu'on ne peut, par la voie des tribunaux, forcer une municipalité à instituer des procédures judiciaires pour faire respecter sa réglementation². Celle-ci jouit d'une discrétion à cet égard et n'est pas tenue de systématiquement sanctionner le non-respect de ses règlements³. À ce sujet, la Loi sur les cités et villes et le Code municipal du Québec prévoient qu'une municipalité « peut », et non « doit », intenter une poursuite pénale⁴. Dans un jugement récent, la Cour supérieure rappelait ces rudiments du droit municipal⁵.

Dans cette affaire, le demandeur M. Tousignant a saisi la Cour supérieure d'une requête en *mandamus* dirigée à l'encontre de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, ci-après « la Ville ». S'ajoutent à cette requête des conclusions en jugement déclaratoire et en dommages et intérêts. La Ville a répondu par une requête en irrecevabilité et en rejet de procédure abusive.

Rappelons que le recours en *mandamus* est utilisé notamment lorsqu'une autorité publique refuse de remplir un devoir que la loi lui impose expressément ou implicitement, comme en matière de délivrance de permis et de certificats⁶.

IMPLIQUER LA MUNICIPALITÉ DANS UN LITIGE AVEC SON VOISIN

Le recours intenté par M. Tousignant tire son origine d'une situation de troubles de voisinage. Pour reprendre les termes du tribunal, le litige est « l'un des chapitres d'une saga épique, démesurée, entre deux voisins [...] »⁷.

Les voisins du demandeur ont installé sur la limite de leur terrain une corde attachée à des blocs de ciment avec des indications « Propriété privée » et « Défense de passer ». Prétendant, entre autres, que cette corde faisait fuir la clientèle de son commerce, M. Tousignant exige que la Ville reconnaisse qu'il s'agit d'une « clôture » au sens de son Règlement de zonage et qu'elle produise un avis d'infraction pour non-conformité aux exigences réglementaires.

M. Tousignant s'appuie sur les dispositions du Règlement de permis et certificats de la Ville édictant les devoirs du fonctionnaire désigné de produire un avis d'infraction lorsqu'il constate une contravention à un règlement d'urbanisme, en l'occurrence le Règlement de zonage.

Le demandeur s'est plaint par écrit auprès de la Ville à plusieurs reprises avant d'entreprendre des procédures en *mandamus*, mais celle-ci a toujours refusé de s'impliquer dans ce litige privé entre voisins.

Au surplus, le demandeur réclame à la Ville des dommages et intérêts totalisant 48 000 \$ pour perte de clientèle, troubles et inconvénients et honoraires extrajudiciaires.

LA RÉPONSE DE LA VILLE : RÉCLAMER TOUS LES FRAIS ENGAGÉS EN LIEN AVEC L'AFFAIRE

La Ville demande à ce que les procédures judiciaires du demandeur soient déclarées frivoles et manifestement mal fondées et que ce dernier soit condamné à assumer tous les frais judiciaires et extrajudiciaires engagés.

La Ville soumet principalement que, même si la corde en litige est une « clôture » au sens de son Règlement de zonage, elle avait l'entière discrétion de produire ou non un avis d'infraction ou d'entreprendre des procédures.

Au surplus, la Ville se défend d'avoir commis une faute ou d'avoir abusé de son pouvoir discrétionnaire en refusant de s'immiscer dans cette relation de voisinage. Quoi qu'il en soit, elle soumet que M. Tousignant n'a pas prouvé les dommages qu'elle aurait pu lui causer.

LE VERDICT

Le tribunal tranche finalement en faveur de la Ville qui était justifiée de ne pas donner suite aux récriminations de M. Tousignant et retient les principes suivant :

- Dans la mesure où un processus raisonnable d'examen du respect de la réglementation existe et est suivi, une municipalité ne peut être contrainte par voie judiciaire à instituer des procédures pour appliquer ses règlements;
- La décision réfléchie d'une municipalité quant aux actes à prendre ou ne pas prendre dans le cadre de sa réglementation doit être respectée⁸.

D'emblée, le tribunal souligne que la corde ne constitue pas à son avis une « clôture » au sens du Règlement de zonage, tel qu'annoncé dès les premières lignes du jugement : « [I]orsque qu'on voit la corde-arrêt, la dernière chose qui vient à l'esprit est qu'il puisse s'agir d'une clôture ». Mais là n'est pas le cœur de son raisonnement.

avizo

EXPERTS-CONSEILS

WWW.AVIZO.CA

- Études de percolation
- Infrastructures
- Assainissement des eaux usées
- Alimentation en eau potable
- Caractérisation des eaux
- Mesures des débits et d'infiltration
- Études écologiques et milieux humides
- Sols contaminés Phase I, II & III
- Travaux en milieux hydriques
- Amiante/Hygiène industrielle

Sherbrooke, Drummondville, Granby, Laval & Longueuil

1-800-563-2005

LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE : UNE INCONTOURNABLE

En effet, le tribunal s'empresse de souligner que même s'il en était arrivé à la conclusion que la corde était une « clôture »⁹, le résultat aurait été le même :

[59] Le Tribunal n'a aucune hésitation à dire que la Ville ne devait pas s'impliquer dans le litige opposant M. Tousignant et M^{me} Bécard.

[60] Outre le fait que le Tribunal soit d'avis que la corde-arrêt ne constitue pas une « clôture », et cela est évident à la seule vue des photographies produites comme Pièce P-1, le Tribunal est aussi d'avis que la Ville a exercé raisonnablement sa discrétion quant aux gestes à poser et aux décisions à prendre relativement aux faits de la présente affaire.

[61] D'ailleurs, il est heureux que la Ville jouisse d'une telle discrétion, car il serait totalement inacceptable qu'elle se mêle de la chicane entre M. Tousignant et M^{me} Bécard, aux frais des citoyens de Saint-Jean-sur-Richelieu. La Ville n'a pas à arbitrer les chicanes entre voisins, tel n'est pas son rôle.

[62] La Ville a fait preuve d'une analyse objective de la situation et, dans les circonstances, sa décision de ne pas s'impliquer était plus que justifiée, que la corde-arrêt soit une « clôture » ou pas.

Par ailleurs, comme la Ville s'est bien comportée, le tribunal rejette la réclamation en dommages et intérêts de M. Tousignant. De toute manière, de l'avis du tribunal, le demandeur n'a pas réussi à prouver les dommages allégués.

Il faut retenir de cette analyse que lorsque vient le temps de faire respecter ses règlements municipaux, une municipalité et ses fonctionnaires concernés disposent d'une discrétion, d'une liberté de choix. L'ordre judiciaire doit respecter ce pouvoir discrétionnaire et se limiter à examiner la raisonnablement du processus suivi.

Il ressort également de cette décision que les municipalités doivent éviter de s'impliquer dans les litiges privés entre citoyens, notamment en matière de troubles de voisinage.

UNE CONSÉQUENCE DISSUASIVE POUR UN RECOURS ABUSIF

Concluant que le demandeur a fait preuve de témérité en introduisant sans fondement une requête en *mandamus* envers la Ville, la prenant ainsi « en otage »¹⁰, le tribunal le condamne à assumer l'entière responsabilité des frais judiciaires et extrajudiciaires engagés par la Ville.

Le tribunal souligne en terminant que les fonds publics d'une municipalité, qui proviennent des citoyens, ne doivent pas servir à couvrir des dépenses liées à des procédures inutiles et abusives.

Les objectifs visés par une telle condamnation sont d'indemniser la Ville qui a dû se défendre et dissuader l'introduction de procédures abusives.

UNE BALISE : LA RESPONSABILITÉ CIVILE

En guise de conclusion, il est primordial de rappeler toutefois que l'immobilisme déraisonnable ou négligent d'une municipalité à l'égard du non-respect de sa réglementation peut avoir des conséquences importantes. En effet, une municipalité peut être tenue d'indemniser pour les dommages subis en raison de son inaction face à des manquements à ses règlements¹¹. Le régime de la responsabilité civile constitue donc une balise importante à ne pas oublier lors de l'exercice de cette discrétion. ■

¹ *Tousignant c. St-Jean-sur-Richelieu (Ville de)*, 2015 QCCS 1145. (ci-après « *Tousignant* »)

² *Moreau c. Sherbrooke (Cité de)*, [1973] C.A. 311.

³ *Id.*

⁴ *Loi sur les cités et villes*, RLRQ, c. C-19, art. 576; *Code municipal du Québec*, RLRQ, c. C-27.1, art. 1108.

⁵ *Tousignant*, préc., note 1.

⁶ *844 Code de procédure civile*; Patrice GARANT, Philippe GARANT et Jérôme GARANT, *Précis de droit des administrations publiques*, 5^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, p. 241.

⁷ *Tousignant*, préc., note 1, par. 4.

⁸ *Tousignant*, préc., note 1, par. 58.

⁹ *Id.*, par. 13.

¹⁰ *Tousignant*, préc., note 1, par. 75.

¹¹ Par exemple, voir : *Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd.*, [2000] 1 RCS 298, par. 40 et suiv.;

Pièces d'auto Montréal-Nord inc. c. Montréal-Nord (Ville), [1999] R.R.A. 321, par. 119 et suiv. (C.S.)

Notre carte d'affaires en droit municipal et environnemental.



Avec 17 bureaux répartis dans 9 régions du Québec et plus de 185 professionnels du droit, dont une équipe de 20 avocats experts en affaires municipales sous la coordination de Me François Bouchard, notre cabinet est l'un des plus importants et le mieux outillé pour servir des villes et municipalités à la grandeur de la province.

SAGUENAY 418 545-4580 QUÉBEC 418 522-4580 MONTRÉAL 514 393-4580 SHERBROOKE 819 780-1515 RIMOUSKI 418 723-3302 DRUMMONDVILLE 819 477-2544 SEPT-ÎLES 418 963-6572 VAL-D'OR 819 825-4153 ROUYN-NORANDA 819 757-5222 ALMA 418 660-4580 SAINT-GEORGES 418 228-2074 RIVIÈRE-DU-LOUP 418 860-4580 AMOS 819 727-4153 ROBERVAL 418 275-2672 SAINT-FÉLICIEN 418 679-1331 PLESSISVILLE 819 362-6669 AMQUI 418 629 3302

**CAIN
LAMARRE
CASGRAIN
WELLS**
S.E.N.C.R.L./AVOCATS
LÀ OÙ VOUS ÊTES.SM
CLCW.CA

LES ENTREPRISES **Bourget** INC.

LICENCE R.B.Q.: 1147-7122-16

DES PRODUITS D'ICI ...
... POUR LES ROUTES D'ICI !

Abat-poussière

- Chlorure de calcium / magnésium 35% (certifié BNQ)
- Lignosulfonate d'ammonium (certifié BNQ)

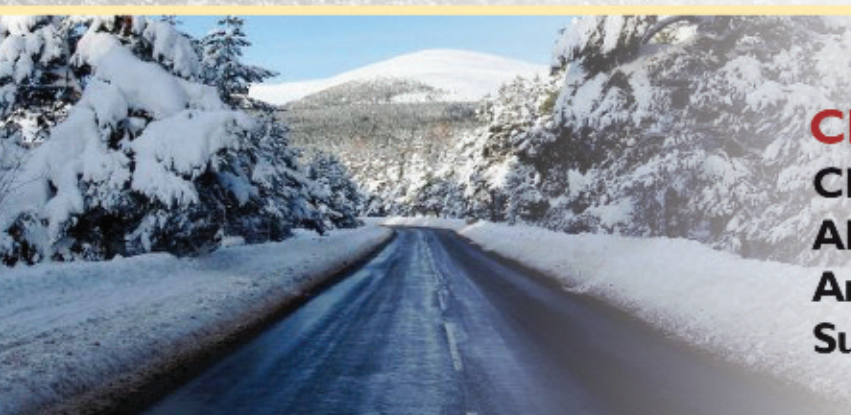


Traitement de surface

(pavage économique)

LES ÉMULSIONS **Bourget** INC.

Les Émulsions Bourget est le seul fabricant d'émulsion de bitume (colasse) 100% québécois. À partir de notre usine située dans Lanaudière, nous sommes en mesure de vous servir partout au Québec.



Déglaçant liquide

Chlorure de calcium/magnésium

- CMH-30** Maximiser l'efficacité du sel
- ABL-30** Maximiser l'efficacité des abrasifs
- Antiadhésif** Pour boîtes de camions
- Super déglaçant Bourget**
Pour trottoirs et marches



96, Chemin Delangis, St-Paul-de-Joliette (Québec) J0K 3E0

Tél.: 450 755-6646 • 1 800 861-6646

www.bourget.qc.ca • informa@bourget.qc.ca





SOLUTIONS ÉCOLOGIQUES BOURGET

pour le déglacage de nos routes

Ayant démontré son efficacité pour contrôler la poussière sur les routes de gravier, le AP-35 est également une matière de choix pour la fabrication de produits déglaçants liquides. LES ENTREPRISES BOURGET ont adapté cet abat-poussière, 100 % canadien, certifié BNQ, afin d'offrir de nouvelles solutions écologiques pour l'entretien hivernal des routes. Conçues à partir du AP-35, les solutions déglaçantes développées permettent de réduire l'impact environnemental des activités de déneigement tout en améliorant le niveau de service de manière à accroître la sécurité routière.



D'abord, il est important de rappeler que le AP-35 est l'abat-poussière avec la plus faible empreinte de carbone sur le marché. Tout au long de son cycle d'utilisation, le AP-35 est sous forme liquide et donc, contrairement aux flocons, très peu de gaz à effet de serre sont émis durant sa fabrication et son transport.

Le CMH-30 est composé de chlorure de calcium et de magnésium en concentration de 30 %. Une fois enrobé de ce liquide, le sel voit plusieurs de ses propriétés améliorées : la capacité de fonte est augmentée, la plage d'utilisation s'étend jusqu'à des températures plus basses et le niveau de corrosivité est diminué.

L'humidification des réserves entreposées est la méthode la plus facile et la moins dispendieuse puisque la technique d'épandage est identique à celle du sel non traité. Elle

permet aussi de maintenir malléable le sel entreposé et elle évite ainsi la formation de grumeaux (sel gelé). Lors de l'épandage, la couleur caractéristique du sel traité permet aux opérateurs et aux patrouilleurs de mieux le voir sur la chaussée. Puisqu'aucune modification au niveau des équipements n'est requise, vous pouvez essayer dès maintenant cette nouvelle solution écologique en achetant un sel de voirie déjà traité (Sel Bourget©) ou en humidifiant votre sel au site d'entreposage.

Le sel traité au CMH-30 permet également de réduire les pertes par rebondissement qui surviennent durant l'épandage parce qu'il adhère mieux à la chaussée et il résiste davantage à l'effet d'entraînement lié aux passages des véhicules. Le sel humidifié au CMH-30 permet de réduire considérablement la

période d'activation, c'est-à-dire le temps requis que prend le grain de sel pour se transformer en saumure (eau salée) et pour commencer son action déglaçante. Le sel non traité doit absorber une certaine quantité d'humidité, causant ainsi un délai de plusieurs minutes. L'utilisation du CMH-30 permet donc d'obtenir plus rapidement une chaussée sécuritaire parce que chaque grain contient déjà l'humidité nécessaire pour débiter immédiatement la réaction chimique. Bref, pour une action plus rapide et plus efficace, moins de sel traité est requis comparativement au sel non traité.

Les abrasifs sont utilisés afin d'améliorer la traction sur la chaussée. Ils sont épandus en milieu rural ou lorsque le sel n'est plus efficace (-12°C pour le sel non traité). Il est possible d'humidifier ses matériaux avec le ABL-30 de manière à ce qu'ils restent malléables même par grand froid. L'ajout de sel est donc évité limitant ainsi la quantité de sodium se retrouvant dans l'environnement. Le ABL-30 est aussi composé d'un mélange de chlorure de calcium et de magnésium liquide en concentration de 30 % et d'un additif issu du milieu agricole

Bien que les techniques utilisant les déglaçants liquides représentent un coût supplémentaire lors de l'achat, elles permettent tout de même de réaliser des économies importantes. Puisque les taux d'application peuvent être réduits, le coût par kilomètre de chacune des sorties est également réduit. Ceci se traduit par des économies pour les contribuables en plus d'une réduction significative des effets néfastes sur l'environnement. De la conception à l'utilisation, les solutions écologiques proposées s'inscrivent dans un mode de gestion durable de l'avoiron public.

NOS MEMBRES CORPORATIFS : de véritables partenaires

La vitalité et le rayonnement d'une organisation sont indissociables de l'engagement de ses membres. À ce jour, notre grande famille compte près de 1350 membres, ce qui est sans contredit une preuve supplémentaire de l'engagement des officiers municipaux en bâtiment et en environnement au service des municipalités québécoises et leur population.

La position de nos membres corporatifs comme des acteurs d'une grande crédibilité professionnelle dans le développement durable et du mieux bâti sur l'ensemble du territoire démontre leur appui à notre rigoureuse profession.

Nous apprécions l'intérêt qu'ils ont manifesté pour notre mission au courant de l'année 2015 et comptons sur leur appui en 2016.

- AESEQ
- APSAM
- Bionest technologies inc.
- Cain Lamarre Casgrain Wells avocats
- Concept Envirosol inc.
- Cégep de Jonquière
- DBO Expert inc.
- Dufresne Hébert Comeau
- Les Entreprises Delorme
- Fédération québécoise des municipalités
- Formules Municipales
- Lavery avocats
- Morency avocats
- Municonseil avocats
- Norweco inc.
- Stratégies immobilières LGP inc.
- Soleno inc.
- Tech-Mix division de Bauval inc.
- Tremblay Bois Mignault Lemay avocats
- Union des municipalités du Québec
- URBA-SOLutions

SOLENO remporte
le prix fournisseur
de l'année - secteur
matériaux, BMR 2015



Présente au dernier Salon BMR qui se déroulait du 4 au 6 novembre dernier au Centre des Congrès de Québec, Soleno a reçu lors du gala de clôture, le prix prestigieux de Fournisseur de l'année, secteur matériaux.

Le choix des finalistes s'est fait parmi les nombreux fournisseurs de ce regroupement, provenant tous de domaines différents. La sélection du gagnant s'est basée sur des critères distincts; la qualité du service à la clientèle, l'efficacité des opérations, la précision de la facturation et la qualité des produits.

Soleno est très fière de recevoir ce prix qui vient confirmer et réitérer son engagement en tant que fournisseur de confiance et est heureuse de pouvoir compter sur un partenariat d'affaires de qualité avec BMR.

Accueilli avec une grande joie parmi tous les membres de l'équipe Soleno, ce prix atteste de leur engagement et de leur professionnalisme au quotidien.



De gauche à droite :
Martin Ménard, vice-président,
quincaillerie, développement
et importations de BMR,
Claude Labrecque, vice-président,
développement corporatif de
Soleno, Bruno Baldessari, vice-
président, achats et opérations,
secteur matériaux de BMR.

Services juridiques en
droit municipal, litige et
droit du travail et santé
et sécurité du travail.

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

Venez nous visiter au www.municonseil.com et commençons dès maintenant le travail avec vous.

514 954 0440 | info@municonseil.com

Municonseil
avocats



CPE POUR CHIENS : chenil déguisé ou nouvelle réalité?

Maternelle et activités éducatives de plusieurs niveaux, activités sportives et périodes de jeux, séances de repos, services d'hygiène corporelle, séances avec entraîneurs et thérapeutes spécialisés... Détrompez-vous! Il ne s'agit pas ici de l'horaire de la garderie de votre bambin. Les soins et services offerts pour le meilleur ami à quatre pattes ne cessent de se diversifier, se confondant toujours plus avec ceux offerts à son maître.

Les fournisseurs de ces services jonglent alors avec les mots au moment de les décrire, menant parfois à une certaine confusion quant à leur conformité aux règlements de zonage. La comparaison entre la réalité constatée par l'inspecteur de la municipalité et le libellé des règlements de zonage applicables est alors centrale à la qualification de l'usage de l'immeuble où les services sont offerts et à l'éventuelle identification d'un usage dérogatoire.

Dès lors que la zone où est situé un immeuble, que les usages permis dans cette zone et que les conditions permettant cet usage ont bien été établis, l'identification des usages et des activités réellement pratiquées dans l'immeuble contrôlé par les inspecteurs en bâtiment prend alors une importance déterminante.

C'est ce dont témoigne notamment un jugement rendu le 25 février dernier par le juge Clément Trudel dans *Ville de l'Assomption c. Gingras*¹. Dans cette affaire, la Ville de l'Assomption avait pris un recours en vertu de l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme² afin d'obtenir une ordonnance de la Cour visant à faire cesser l'usage à titre de chenil d'un immeuble sur son territoire car il dérogeait à son Règlement de zonage³. Les propriétaires du « Loft des 4 pattes » visés par la requête prétendaient quant à eux qu'il ne s'agissait pas d'un chenil, mais plutôt d'un « CPE pour chien » dont la clientèle totale était de 2 500 clients, avec une capacité de garder jusqu'à 35 chiens par jour. Ils excédaient ainsi de loin la limite permise dans un immeuble à usage d'habitation prévue dans le Règlement de zonage, soit 3 chiens ou chats par unité d'habitation. Or, l'usage de chenil était permis dans la zone où était situé leur immeuble, mais nécessitait, entre autres, un terrain d'une superficie de 10 000 m², une distance d'au moins 85 m séparant le chenil de la plus proche habitation, l'existence d'un bâtiment séparé du bâtiment principal pour abriter le chenil, d'une fosse septique supplémentaire et d'une clôture opaque ou de conifères et l'obtention d'un permis pour exercer ces activités, ce à quoi les propriétaires dérogeaient.

En fait, de l'avis des propriétaires, il existait une différence entre une garderie pour animaux et un chenil, alléguant que seul le deuxième comprenait la pratique d'élevage. Pour appuyer leurs prétentions, ils invoquaient que, bien que le Règlement de zonage ne définissait pas spécifiquement le mot « chenil », il donnait à tout le moins une description des chenils commerciaux, soit :

« les chenils pratiquant sur une base commerciale l'élevage, la pension et l'entraînement des chiens de même que la vente d'équipement et de nourriture pour ces chiens [...] conformément au Règlement sur les animaux ».

Selon eux, pour conclure à l'existence d'un chenil, il fallait donc être en présence de tous les éléments énumérés dans cette description, ce que les inspecteurs n'avaient pas pu constater.

De son côté, la Ville de l'Assomption faisait valoir que le Règlement sur les animaux auquel renvoyait clairement le texte du Règlement de zonage prévoyait quant à lui la définition d'un chenil, soit :

1.6.7 Chenil : désigne un établissement où l'on abrite ou loge des chiens pour en faire l'élevage, le dressage, le commerce ou la garde en pension. Ce terme exclut toutefois une animalerie;

Jugeant que la technique de renvoi du Règlement de zonage au Règlement sur les animaux était valide, le juge Trudel en vint à la conclusion que cette définition faisait partie du Règlement de zonage. Or, puisque cette définition était beaucoup plus large, notamment en raison de l'emploi de la conjonction « ou » plutôt que « et », la constatation d'un seul des éléments de cette définition permettait de conclure à l'existence d'un chenil.

Le tribunal a également analysé le sens littéral du mot chenil en faisant le survol de plusieurs dictionnaires pour en venir à la conclusion qu'étaient également compris dans la définition de chenil, la vente, l'hébergement et la garde en pension de chiens ou de chats.

Ainsi, le tribunal conclut que les propriétaires exploitaient un chenil, tant au sens de la réglementation municipale qu'au sens commun du terme.

Par la suite, se penchant sur le caractère déraisonnable du Règlement, le tribunal décida qu'il n'en était rien, puisqu'il n'était pas question ici de règlements municipaux « choquants » ou « aberrants » ou qu'aucun organisme raisonnable n'aurait adopté.

De plus, à la suggestion des propriétaires, le tribunal évalua également si l'usage à titre de « garde et de pension d'animaux » pouvait être permis en tant qu'usage additionnel à un usage d'habitation, puisqu'ils menaient leurs activités dans un immeuble d'habitation. À cet effet, le Règlement de zonage permettait des usages de :

- A) Location de chambre et de pensions;
- B) Famille d'accueil enregistrée et conforme à la loi;
- C) Service de garde en milieu familial;
- D) Service domestique;
- E) Bureau professionnel selon le Code des professions et bureau d'affaires;
- F) Entreprise artisanale associable à l'habitation.

Malgré le fait que l'activité de garde et pension des chiens pratiquée par les propriétaires ne produisait aucune nuisance ni inconvénient pour l'entourage qui n'avait alors jamais porté plainte, le tribunal décida que l'usage n'était pas un usage additionnel au sens du Règlement de zonage.

Après avoir ainsi conclu à l'existence d'un usage dérogatoire, le juge Trudel ordonna aux propriétaires du Loft des 4 pattes de se rendre conformes à la réglementation de zonage dans les 120 jours du jugement, sans quoi la Ville serait autorisée à enlever tout bien meuble ou immeuble utilisé dans l'exercice de l'usage de chenil.

En conclusion, mieux vaut bien vérifier la réglementation de zonage (et, s'il y a lieu, ses renvois vers d'autres règlements) que de tenter de définir soi-même un usage, malgré qu'il semble à première vue innovant. 📌

¹ 2015 QCCS 732.

² L.R.Q., c. A-19.1.

³ 119-2005.

Par Guillaume Gilbert, chargé de projet
Apur urbanistes-conseils

S’AFFICHER DANS SON MILIEU

L’affichage est utilisé à toute sauce. En effet, l’affichage permet d’identifier un commerce, un service professionnel, un lieu emblématique, un fait historique, une voie de circulation, un sentier pédestre, un événement, une activité promotionnelle et j’en passe. Conséquemment, l’affichage et ses multiples variantes pullulent dans nos paysages urbains et ruraux. Il est donc normal (et souhaitable) que nos municipalités québécoises s’en soucient et se dotent d’outils permettant d’assurer un contrôle respectueux des lois et chartes provinciales et nationales, tout en limitant une pollution visuelle incompatible avec nos milieux de vie, de détente et de villégiature.

À cet égard, l’évolution des structures commerciales, pensons aux *lifestyle centers* ou aux *power centers*, ont fait évidemment évoluer nos besoins et nos façons d’afficher. Par ailleurs, nos rues principales ont dû composer avec un déclin de la demande commerciale, et ce, pour diverses raisons sociales et économiques. Nos noyaux villageois ont donc dû se trouver un nouveau souffle et offrir une expérience « client » où la nostalgie et le pittoresque se côtoient.

Cette évolution et ce désir d’atteindre une clientèle cible n’est pas sans défi. Effectivement, la réglementation d’urbanisme concernant l’affichage n’a que peu évolué au fil des années et s’est difficilement adaptée au nouveau contexte commercial. Il faudra nécessairement revoir nos façons de contrôler l’affichage. À cet effet, il faut statuer sur certaines valeurs intrinsèques à la notion d’affichage et la préservation de nos paysages :

- L’affichage doit être équitable pour l’ensemble des commerçants tout en prenant en considération leurs réels besoins et les particularités du milieu;
- L’affichage doit permettre aux commerçants de véhiculer leur signature de commercialisation (*branding*) sans toutefois compromettre l’harmonie de l’environnement dans lequel il s’insère;
- L’affichage doit respecter son milieu d’accueil et participer à son embellissement plutôt qu’à son appauvrissement.

Afin de répondre aux différents besoins, le contrôle de l’affichage devra concorder avec la forme urbaine et le type de clientèle ciblée. Permettez-moi d’utiliser l’expression anglaise : *form fits function*. Dans ce sens, une réglementation sous-divisée par type de milieu s’avère une direction intéressante. Une rue principale où le piéton est maître devrait être encadrée par des enseignes commerciales dont les dimensions sont à l’échelle de celui-ci. À l’inverse, un commerce situé sur une rue à débit véhiculaire important devrait avoir droit à un affichage de dimensions plus grandes. Attention, si un massif montagneux agit comme paysage au loin d’une route à fort débit, peut-être serait-il judicieux de diminuer les hauteurs autorisées, ce qui aura comme effet de dicter le ton de l’ensemble et créer un parcours identitaire.

Par ailleurs, les problèmes de surenchère d’enseignes sont généralement facilement évitables. Des normes autorisant l’utilisation de messages variables à même une enseigne permanente permettent aux commerçants d’afficher leurs promotions sans toutefois avoir recours à de l’affichage supplémentaire. De plus, bien orienter un commerçant concernant les possibilités d’implantation d’enseignes en conformité avec la réglementation et la maximisation de leur conception jouera un rôle clé dans les bonnes pratiques en matière d’affichage. Souvent, une enseigne supplémentaire est nécessaire parce que la première a tout simplement été mal configurée quant à son implantation et son design.

Si nous sommes sensibles à la création de milieux de vie sains, nous devons nécessairement nous attarder à la question de la pollution visuelle. Certes, l’affichage est un droit, mais le contrôle de ses limites l’est aussi. L’affichage doit donc s’adapter à son milieu, comme la réglementation d’urbanisme d’ailleurs. ■

Par Louis-Philip Bolduc, ing. PA LEED BD+C et Hugo Lafrance, PA LEED BD+C & O+M

Section Québec du Conseil du bâtiment durable du Canada

APERÇU DES TENDANCES EN BÂTIMENT DURABLE Retour sur Greenbuild, l'incontournable congrès américain

Des représentants de la Section Québec du Conseil du bâtiment durable ont assisté en novembre dernier à l'évènement Greenbuild, à Washington. Cet important congrès international initié par le USGBC réunit chaque automne aux États-Unis entre 15 000 et 25 000 intervenants du bâtiment durable et regroupe une importante concentration de nouveautés de la part de manufacturiers, firmes professionnelles, institutions et gestionnaires immobiliers. Il a ainsi été possible de constater quelques tendances mondiales pouvant influencer la transformation du marché au Québec dans un avenir rapproché.



S'il y avait trois mots qui pourraient bien résumer l'évènement, il s'agirait sans aucun doute de « transparence », « maturité » et surtout « santé ». En effet, tout au long des quatre jours où Greenbuild s'est déroulé, il a été possible de constater à quel point le milieu de l'environnement bâti durable arrive à un niveau de performance qui permettra d'accélérer l'intégration des meilleures pratiques dans n'importe quel projet d'aménagement, à n'importe quelle échelle.

Commençons par l'enjeu des matériaux. L'introduction à l'automne 2014 de la certification LEED v4, qui sera obligatoire à partir de novembre 2016 pour tout nouveau projet, amène déjà son lot d'adaptations quant à la sélection et la documentation des matériaux. L'analyse de cycle de vie (ACV) et les déclarations environnementales de produits (DEP) sont des notions introduites dans les systèmes d'évaluation LEED, et force est de constater que ces mesures influencent les demandes du marché pour plus de transparence face aux impacts environnementaux.

Alors que plusieurs grands joueurs de l'industrie acquièrent déjà une certaine maîtrise de ces nouveaux outils, le centre d'intérêt se déplace et l'aspect de la santé apparaît devenir un enjeu majeur. Tout au long de Greenbuild, l'importance de changer notre relation vis-à-vis les matériaux a résonné unanimement pour favoriser une meilleure transparence quant à leur composition, accélérer la recherche sur la santé des occupants des bâtiments et ainsi développer une architecture saine. Il est clair que le bâtiment durable a dépassé les questions de gestion de l'énergie et de l'eau, mais devient une proposition pour un milieu de vie sain. Un colloque d'une journée a d'ailleurs été dédié uniquement à ces enjeux, permettant de constater à quel point les perceptions évoluent et les attentes s'élèvent.

Dans le même ordre d'idées, nous constatons à quel point le marché se structure et se redéfinit selon les prises de conscience en cours. Bâtiment durable a très souvent été associé à LEED en Amérique depuis le début des années 2000, mais ceci est appelé à changer, de l'aveu même des gestionnaires LEED. En effet, le USGBC a présenté pas moins de cinq nouvelles certifications (WELL, SITES, EDGE, GRESB, PEER) sans compter les certifications LEED et LBC. Il est clair que la maturité du marché observée durant cet évènement vient du fait que plusieurs options plus ciblées et mieux définies selon les enjeux propres à un type de projet peuvent maintenant s'offrir, que ce soit pour la santé des occupants, l'aménagement paysager durable, la performance des réseaux électriques ou une meilleure gouvernance dans les investissements immobiliers. Diverses études de cas ont d'ailleurs été présentées, des projets ayant déjà obtenu ou visant plusieurs certifications, démontrant ainsi leur compatibilité et leur complémentarité.

La certification qui peut s'avérer particulièrement intéressante à court ou moyen terme pour le contexte québécois est WELL, considérant l'attention portée à la santé des occupants. Cette nouvelle certification pourrait devenir un outil d'accompagnement intéressant au Québec si les propriétaires institutionnels se l'approprient.

Accordant toute son attention au bien-être des travailleurs et des usagers, la certification WELL aborde sept catégories distinctes de critères : l'air, l'eau, la nourriture, l'éclairage, l'activité physique, le confort et l'esprit sain. Ces principes peuvent sembler particuliers considérant qu'il s'agit d'un système pour évaluer un bâtiment, mais WELL vise très concrètement à penser et construire des bâtiments durables qui offriront un milieu de vie sain pour l'occupant, limitant les irritants, les pertes de productivité et autres mauvaises habitudes de ces longues périodes passées à l'intérieur.

Un point intéressant à souligner vient aussi du fait que plusieurs médecins et chercheurs universitaires ont participé à l'élaboration de cette certification. Le succès est d'ailleurs déjà au rendez-vous alors qu'environ 18 millions de pieds carrés de bâtiment ont été certifiés WELL en moins de 2 ans d'existence. Il ne serait donc pas surprenant de voir cette certification arriver dans le paysage québécois au cours des prochains mois. ■



Par M. Patrice Gingras

Legault-Dubois, experts-conseils en bâtiment

RÉPONSES À DES QUESTIONS FRÉQUENTES

Nous traitons souvent des dossiers proposant des modifications aux façades comme des changements de matériaux, l'ajout de fenêtres ou encore l'agrandissement d'une résidence en y ajoutant un second étage ou un solarium. À chaque fois, nous nous questionnons à savoir dans quels cas nous devons revoir les façades de rayonnement des murs existants?

Le principe est relativement simple bien que rien ne soit jamais simple avec le code. La partie 10 n'imposera pas de modifications à une façade qu'on ne touche pas dans le cas d'une transformation. Celle-ci bénéficiera d'une forme de « droit acquis », et ce, même si elle n'est pas conforme aux exigences actuelles du code.

Lors d'une transformation de la façade d'un bâtiment, on applique à la partie transformée les mêmes exigences que pour un bâtiment neuf, mais en considérant que la partie 10 du Code de construction vient fournir quelques allègements. Par exemple, si on ajoute une fenêtre dans une façade existante d'un bâtiment d'affaires, la partie 10 permettra de conserver les droits de l'ancienne façade à certaines conditions. Malheureusement, pour les maisons unifamiliales la partie 10 n'offre aucun allègement et toute la façade doit être revue lorsqu'elle est transformée.

Prenons le cas d'un changement de revêtement. La façade de rayonnement doit être revue si on en diminue la résistance au feu. Cette révision s'applique, par exemple, lorsqu'un citoyen désire remplacer un revêtement en brique par un de bois.

Dans le cas d'un agrandissement, c'est la nouvelle façade qui doit être traitée avec les exigences du règlement en vigueur. Autrement dit, si on ajoute un étage à une résidence unifamiliale, il faut oublier la partie 10 et appliquer 9.10.15 pour la nouvelle façade, tout en gardant en tête qu'on peut ne pas toucher à l'ancienne.

Illustrons nos propos avec une situation bien connue, celle de l'ajout d'un solarium. Est-il possible de tirer profit de la façade existante pour ajouter une surface aussi vitrée tout en respectant le Code? Avec ce que nous venons tout juste de voir, on pourrait penser qu'il faut traiter la façade de rayonnement du solarium à part du reste de la maison, mais le Code ne gère pas les façades de rayonnement de cette façon automatiquement. Disons seulement qu'au-delà de la partie 10, le Code offre d'emblée une alternative pour gérer les façades de rayonnement qu'on peut exploiter lors d'un agrandissement.

Considérant les paramètres des façades de rayonnement du Code, nous pouvons – et non pas devons – séparer les façades orientées dans une même direction en différentes portions si elles sont à des distances limitatives variées, ce qui serait le cas d'une façade existante comparativement à celle du solarium. Et c'est justement là que l'on peut tirer profit de la façade existante pour augmenter la surface vitrée permise dans l'agrandissement.

On peut lire dans le Guide de l'utilisateur du Code que plusieurs façons de calculer les façades de rayonnement s'offrent aux concepteurs et qu'en absence de compartiment résistant au feu, on doit « regrouper » toutes les faces d'un bâtiment orientées dans la même direction en une seule surface aux fins des calculs.

On doit donc prendre le côté de la « maison » et le côté du « solarium » qui sont orientés dans la même direction pour établir la surface en m² pour laquelle on pourra établir un pourcentage de baies non protégées (BNP) en considérant la distance limitative la plus sévère (voir schémas). En d'autres mots, c'est comme si on prenait une photo d'un côté du bâtiment et qu'on faisait fi du 3D pour ramener le tout à seulement 2 dimensions : la hauteur et la largeur. À partir de cette image, on considère l'ancienne et la nouvelle surface de façade comme étant à la même distance. On peut alors procéder aux calculs.

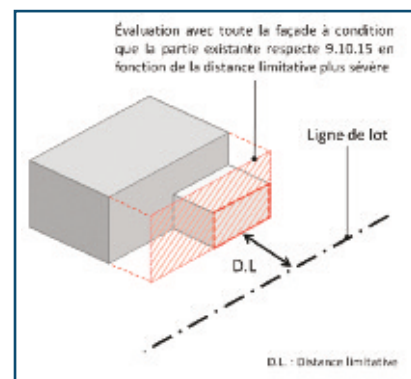
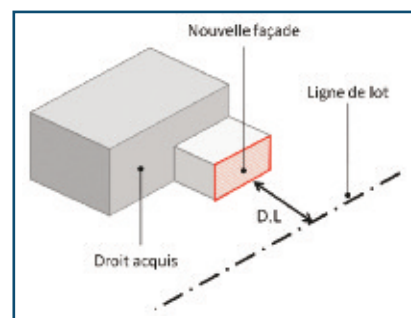
Notez bien que la possibilité de gérer les deux surfaces ensemble de manière à augmenter le pourcentage de BNP autorisé dans la partie ayant une distance limitative plus élevée est un privilège et non une obligation. Le concepteur peut choisir ce qui est le plus avantageux à condition qu'il considère la pire distance limitative.

Aux yeux du Code, il n'y a pas plus de risque si les fenêtres sont concentrées à un même endroit ou si elles sont uniformément réparties sur une façade, car le Code ne peut pas gérer cet aspect de manière aussi précise et pointue. Ils ont arbitrairement choisi de gérer face par face avec un pourcentage X réparti à la guise du concepteur selon la distance limitative de chaque face ou de chaque compartiment résistant au feu lorsque c'est le cas.

Pour revenir à notre exemple, ceci veut dire que nous pouvons voir les choses de deux façons : soit on gère les façades de la nouvelle partie et on ne touche pas aux anciennes façades (qui sont comme un droit acquis); soit on décide volontairement d'inclure les anciennes façades avec la nouvelle pour bénéficier de surfaces sans baie de la façade existante pour augmenter le pourcentage de baies non protégées qu'on peut mettre dans l'agrandissement, si ça nous avantage bien sûr.

Par contre, si on choisit cette option, il faut analyser l'ancienne façade comme si elle était à la même distance limitative que la façade du solarium et qu'elle respecte les exigences en matière de résistance au feu du revêtement ainsi que pour le type de construction (combustible ou incombustible) comme si la façade se retrouvait alignée avec l'agrandissement.

Bref, chaque situation est unique et nous vous invitons à communiquer avec nous par le biais de la COMBEQ pour toutes situations particulières et tous éclaircissements. ■



Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22) * – 2 jours	
Matane	20 - 21 janvier
Saint-Jérôme	4 - 5 février
Lévis	10 - 11 mai
Sherbrooke	31 octobre - 1 ^{er} novembre

* Ce cours est dispensé en collaboration avec la FQM, le MDDELCC et l'UMQ

Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RPEP)*	
Mont-Tremblant	19 février
Québec	20 septembre
Saint-Hyacinthe	4 octobre

* Ce cours est dispensé en collaboration avec la FQM, le MDDELCC et l'UMQ

Atelier de perfectionnement sur le règlement Q-2, r. 22	
Saint-Jérôme	14 septembre
Shawinigan	15 septembre

Méthodologie et techniques d'inspection des bâtiments – 3 jours	
Sept-Îles	5 - 6 - 7 avril
Alma	4 - 5 - 6 octobre

Lecture de plans et devis et initiation au Code de construction du Québec – 2 jours	
Saint-Jean-sur-Richelieu	24 - 25 février
Saint-Georges	1 ^{er} et 2 novembre

Partie 3 du Code de construction du Québec - 3 jours	
Lévis	29 - 30 novembre et 1 ^{er} décembre

Partie 9 du Code de construction du Québec - 3 jours	
Saint-Jean-sur-Richelieu	15 - 16 - 17 novembre

Partie 10 du Code de construction du Québec	
Sherbrooke	2 juin
Saint-Georges	3 novembre

Émission des permis, certificats ou attestations : inventaire des règles à respecter	
Joliette	10 février
Gaspé	24 février
Sherbrooke	14 avril
Saguenay	25 mai
Gatineau	27 septembre
Rouyn-Noranda	29 septembre
Baie-Comeau	18 octobre

* Ce cours est dispensé en collaboration avec la MMQ

Le rôle de conciliateur-arbitre	
Saint-Georges	20 octobre

Rôle de l'officier municipal et atelier pratique sur l'application des règlements d'urbanisme – 2 jours	
Lévis	23 - 24 février
Saint-Jean-sur-Richelieu	5 - 6 décembre

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (2 jours)	
Saint-Hyacinthe	12 - 13 avril
Alma	8 - 9 juin

La gestion des lacs et des cours d'eau (2 jours)	
Drummondville	16 - 17 février
Rouyn-Noranda	3 - 4 mai

Les droits acquis et règlements à caractère discrétionnaire en matière d'aménagement et d'urbanisme – 2 jours	
La Pêche	2 - 3 février

Le zonage agricole (2 jours)	
Gatineau	12 - 13 septembre
Québec	7 - 8 décembre

L'insalubrité des bâtiments (2 jours)	
Drummondville	24 - 25 novembre

La gestion efficace des plaintes et les recours en cas de manquements aux règlements et la préparation d'un dossier devant la cour	
Saint-Hyacinthe	8 mars
Magog	24 mai
La Sarre	23 novembre

Étude de cas : la stabilisation des rives	
Saguenay	8 novembre

Les mystères du lotissement et des avis de motion	
Mont-Laurier	11 mai
Saguenay	28 septembre
Rimouski	19 octobre

Savoir composer avec les situations et les clientèles difficiles	
Bromont	16 mars
Lévis	20 avril
Roberval	24 novembre

Information et inscription : www.combeq.qc.ca/formation

NOS PARTENAIRES :



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

Développement durable,
Environnement et Lutte
contre les changements
climatiques

Québec



UNION DES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC



SOFEDUC



“ 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