

VOLUME 21 N° 1 ■ HIVER 2017

# BâtiVert

## LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE *au féminin*

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](http://www.combeq.qc.ca)

Coup d'oeil sur VAL-D'OR

Nouveauté 2017

Éviter les constructions sans permis!  
Automatiser les demandes de permis  
avec le module **Permis dynamiques**



**MOT DU PRÉSIDENT** 5  
Analyser nos actions

## LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE AU FÉMININ

Pouvoirs des inspecteurs municipaux et droits fondamentaux  
Quelles sont les limites? 6-7

L'obligation d'obtenir un certificat d'autorisation et l'exécution nécessaire de travaux urgents dans un cours d'eau à l'aube de la réforme de la Loi sur la qualité de l'environnement 8-9

Les droits acquis  
La Cour d'appel rappelle l'importance d'exercer réellement l'usage 10-11

Subjectif, le contrôle des nuisances? 12-13

Le zonage parcellaire ou *spot zoning*  
Légal ou pas? 14-15

Assurer le respect de la réglementation  
En faire trop ou pas assez 20-21

**CONGRÈS 2017** 16 à 18

M<sup>e</sup> Philippe Asselin nommé avocat associé au sein de l'équipe de Morency, société d'avocats 19

## COUP D'ŒIL SUR VAL-D'OR 22 à 27



**CHRONIQUE URBANISME**  
Le projet intégré, ce mal aimé... une question d'intégration? 28

**CHRONIQUE ENVIRONNEMENT**  
Croissance et tendances du bâtiment durable 29

**CHRONIQUE JURIDIQUE**  
*Les Entreprises G.P. (2011) Inc.*  
*c. Municipalité de Saint-Valentin* 30

**FORMATION 2017** 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!*



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



### LE COMITÉ EXÉCUTIF DE LA COMBEQ

M. Sylvain Demers, président  
M. Bastien Lefebvre, vice-président  
M. Martin Bouchard, vice-président  
M. Simon Roy, trésorier  
M<sup>me</sup> Janie Rondeau, secrétaire

### DIRECTEUR GÉNÉRAL

Pierre-Paul Ravenelle

### RESPONSABLE DES COMMUNICATIONS ET DU MARKETING

Dany Marcil

### ACCUEIL, COMPTABILITÉ ET SECRÉTARIAT

Francine Clément

### SERVICE DE LA FORMATION

Johanne Nadon

### ADJOINTE ADMINISTRATIVE

Claudette Duval

## LE MAGAZINE

### DIRECTEUR

Pierre-Paul Ravenelle

### CONCEPTION ET MONTAGE

CGB Communication

### IMPRESSION

Imprimerie Miro

### PUBLICITÉ

Dany Marcil

### ADMINISTRATION, RÉDACTION ET PUBLICITÉ

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

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

## Curieux d'en savoir plus sur « l'évaluation foncière »?

Grâce au cours en ligne  
« L'évaluation foncière  
municipale, la confection du rôle  
d'évaluation et sa continuité »,  
vous vous familiariserez avec  
le vocabulaire de l'évaluateur et  
ajouterez une corde à votre arc.



**ADMO**  
STIMULER L'EXCELLENCE

Association des  
directeurs municipaux  
du Québec

Pour plus d'information, visitez le  
**www.admq.qc.ca**  
à l'onglet « Formation en ligne ».

# ANALYSER nos actions



**M. SYLVAIN DEMERS**

Président de la COMBEQ

**E**n ce début d'année, je prends un instant pour vous offrir mes meilleurs vœux pour 2017. Que cette année soit non seulement remplie de santé, de bonheur et de succès, mais également de moments inoubliables!

L'année 2016 aura été très occupée à la COMBEQ et je trouve qu'il vaut la peine de s'y attarder un peu. Je me permets cette petite rétrospection afin de prendre un peu de recul et analyser nos actions. Ainsi, cet exercice me permettra de vous expliquer de quelle façon nous entreprendrons l'année à venir.

Un des événements marquant de l'année 2016 aura été, pour moi, mon élection à titre de président de notre grande et dynamique corporation. Je vous remercie encore une fois de me faire confiance. Je sais que le chemin pourra être parfois ardu, mais j'ai la volonté de porter notre association encore plus loin afin d'améliorer notre profession.

Tout au long de la dernière année, j'ai eu l'occasion de faire la promotion du rôle essentiel que nous jouons au cœur des municipalités. J'ai assisté à différentes rencontres et plusieurs congrès pour présenter nos positions, que ce soit au niveau de la reconnaissance de l'OMBE ou de l'importance de la formation continue pour ne nommer que ces deux exemples. Je continuerai activement cette tâche de représentation, ce qui est, à mon sens, le devoir premier du président.

## CAP SUR 2017


L'année qui commence s'annonce elle aussi très mouvementée. Un des événements majeurs sera sans contredit les élections municipales. Beaucoup d'entre nous seront amenés à travailler avec un nouveau conseil municipal l'automne prochain alors que d'autres verront leurs anciens élus revenir à l'hôtel de ville à la suite du scrutin. Dans un cas comme dans l'autre, je peux tout de suite vous dire que les défis seront nombreux. Au cours des campagnes électorales, beaucoup de nouvelles idées sont lancées et des projets d'envergure proposés. Malgré parfois des virages à 180 degrés,

notre rôle demeure le même : assurer un service de qualité aux citoyens et contribuer au maintien du respect des règlements régissant la municipalité.

Pour la COMBEQ, le début d'année est toujours synonyme de congrès annuel. Même si les préparatifs ont débuté depuis un bon moment déjà, le retour des Fêtes marque la dernière longue ligne droite avant notre événement. Nos deux coprésidentes, deux femmes enthousiastes et pleines d'énergie, vous préparent un congrès qui sera des plus marquants, j'en suis convaincu. Avec l'aide du comité organisateur, elles prennent les bouchées doubles pour vous accueillir les 4, 5 et 6 mai prochain à l'hôtel Hilton Québec.

Pour conclure, je peux vous assurer que le comité exécutif, le conseil d'administration ainsi que la permanence continueront leurs efforts pour vous offrir les meilleurs services qui soient. Que vous soyez dans une ville ou un village, en milieu urbain ou rural, dans un grand centre ou en région éloignée, la COMBEQ sera toujours présente pour vous soutenir, notamment par son offre de formation diversifiée, le réseautage et l'aide aux membres. Il ne manque que votre appui pour permettre à la COMBEQ d'atteindre des sommets inégalés.

Que l'année 2017 soit porteuse de grandes aspirations et de nouveaux défis que vous relèverez, j'en suis sûr, avec brio! 🍷

  
Sylvain Demers



**Héliane Doyon**  
urbaniste - conseil

514.929.5738 / [hdoyon@hdurbaniste.ca](mailto:hdoyon@hdurbaniste.ca)

L'urbanisme de solutions



## POUVOIRS DES INSPECTEURS MUNICIPAUX ET DROITS FONDAMENTAUX

### Quelles sont les limites?

M<sup>e</sup> MARIE-CLAIRE BLAIS-L'ÉCUYER

Morency, Société d'avocats

L'article 411 de la Loi sur les cités et villes<sup>1</sup> prévoit qu'un règlement peut être adopté « pour autoriser les fonctionnaires ou employés de la municipalité à visiter et à examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques ». On retrouve également une disposition similaire à l'article 492 du Code municipal<sup>2</sup>. C'est conformément à ces articles que plusieurs villes et municipalités se sont dotées de règlements dans le but notamment d'assurer un certain contrôle sur la salubrité des logements. Or, bien que valides, ces règlements ne doivent pas faire place à de l'abus et doivent être appliqués dans le respect des droits fondamentaux des propriétaires et des locataires des bâtiments inspectés. Par ailleurs, des pouvoirs d'inspection découlent également de la Loi sur les compétences municipales<sup>3</sup>.

Dans deux décisions récentes, la Cour supérieure s'est penchée sur les limites des pouvoirs des officiers municipaux lorsqu'ils doivent inspecter une propriété privée.

#### *Rossdeutcher c. Montréal (Ville de), 2016 QCCS 513*

Dans cette affaire, les demandeurs qui sont propriétaires et administrateurs de plusieurs logements, ainsi que deux de leurs locataires, invoquent que les inspecteurs abusent de leurs pouvoirs en agissant de façon discriminatoire et de mauvaise foi dans le cadre de l'application du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements de la ville de Montréal. Au surplus, les demandeurs prétendent que de telles inspections s'apparentent à une perquisition abusive, ce qui serait formellement interdit par l'article 8 de la Charte canadienne des droits et libertés<sup>4</sup> et par l'article 24.1 de la Charte des droits et libertés de la personne<sup>5</sup>. Quant à la Ville de Montréal, elle se porte demanderesse reconventionnelle et demande au tribunal d'ordonner aux propriétaires et aux locataires de lui donner accès aux logements afin de s'assurer de l'application de son règlement.

Dans cette décision, la Cour supérieure retient que les inspecteurs, dans le cadre de leurs démarches, faisaient preuve de patience et de persévérance. En effet, à moins de situations urgentes, les inspecteurs s'annonçaient par le biais d'un avis affiché sur la porte d'entrée de la conciergerie et sur la

porte des logements faisant l'objet d'inspections. Par la suite, les inspecteurs revenaient à la date indiquée sur les avis et demandaient la collaboration des locataires pour inspecter leur logement. Lorsque les locataires étaient absents ou lorsqu'ils n'étaient pas en mesure d'accueillir l'inspecteur, ce dernier tentait de fixer un nouveau rendez-vous avec le locataire et en avisait le propriétaire.

Les inspections étaient d'environ trente minutes. Dans le cas où l'inspecteur relevait des éléments de non-conformité, un avis était transmis au propriétaire afin qu'il prenne les mesures de correction appropriées, et ce, dans le délai fixé par l'inspecteur. Les délais étaient variables en fonction de la gravité et de la nature de l'élément de non-conformité.

Quant à l'argument des demandeurs sur le fait que les inspections s'apparentaient à des fouilles et perquisitions abusives, la Cour ne le retient pas. Mentionnons d'abord qu'aucun objet n'avait été saisi dans le cadre des inspections et que chacune de celles-ci avait été faite avec le consentement des locataires, bien que certains d'entre eux étaient plus hésitants que d'autres à laisser entrer les inspecteurs. Il en va de même pour l'argument des demandeurs à l'effet que les inspections portaient atteinte à leurs droits fondamentaux (article 7 de la Charte canadienne), la Cour indiquant que la preuve n'était pas suffisante et, au surplus, que si tel était le cas, il s'agirait d'une atteinte justifiée et raisonnable.

La Cour supérieure rejette donc la demande introductive d'instance, mais accueille en partie la demande reconventionnelle de la Ville de Montréal et ordonne aux propriétaires et aux locataires de donner accès aux bâtiments et aux logements.

#### *Ste-Julienne (Municipalité de) c. Bédard, 2016 QCCS 4383*

Contrairement à la décision précédente, la Cour supérieure conclut tout autrement dans la décision de *Ste-Julienne (Municipalité de) c. Bédard*. Dans cette décision, la Municipalité introduit une demande en justice en alléguant les articles 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, 58 et 61 de la Loi sur les compétences municipales<sup>6</sup>, 19.2 de la Loi sur la qualité de l'environnement<sup>7</sup> et 751 de l'ancien Code de procédure civile<sup>8</sup>. La Municipalité fait valoir que les défendeurs possèdent une quantité importante d'objets qui s'apparentent à des nuisances et demande au tribunal

#### HYDRO-KINETIC®

- ◆ Technologie certifiée BNQ (NQ 3680-910), classes III, IV & V
- ◆ Procédé de traitement éprouvé depuis plus de 60 ans
- ◆ Composantes durables fabriquées au Canada et aux États-Unis
- ◆ Aucune fosse septique requise
- ◆ Installation simple et rapide
- ◆ Entretien minimal

Distribué par:



418.915.6812 | 1.877.925.7496  
info@enviro-step.ca | www.enviro-step.ca



**norweco**

# LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE AU FÉMININ

d'ordonner que les défendeurs s'en débarrassent. Il faut mentionner que le terrain des défendeurs est très grand (environ 100 acres), ce qui se compare à plusieurs terrains de football.

La preuve de la Municipalité est basée sur le dépôt de différentes photos et le témoignage de l'inspecteur municipal chargé de ce dossier. Les photos prises lors des différentes visites de l'inspecteur sur la propriété du défendeur révèlent la présence de plusieurs objets que la Municipalité qualifie de nuisances. Selon l'inspecteur, il se serait rendu à la propriété des défendeurs à la suite d'une plainte d'un citoyen. Il n'est toutefois pas en mesure d'identifier la provenance de la supposée plainte qui aurait mené à l'inspection du terrain des défendeurs. Fait intéressant à noter, la codéfenderesse s'était présentée contre le maire, lors des élections précédentes.

En défense, les défendeurs font valoir qu'ils utilisent une partie de leur propriété pour des jeux de *paintball* et de *milsim* et que la Municipalité est au courant de cet usage, le maire ayant même participé au lancement des activités. C'est ce qui explique le nombre important d'objets retrouvés sur leur propriété.

Dans sa décision, la Cour réitère que la notion de bonne et de mauvaise foi doit être examinée dans le cadre de l'application de dispositions réglementaires par une municipalité.

Reprenant les passages pertinents de la décision *Rossdeutscher*, la Cour souligne que l'attitude agressive et la façon provocante qui ont guidé l'inspecteur municipal dans le cadre de ce dossier se distinguent largement de la décision précédemment citée. De plus, la preuve révèle que l'inspecteur se serait rendu sur le terrain des défendeurs sans aucune plainte, utilisant plutôt un prétexte pour inspecter leur propriété. L'inspecteur chargé du dossier n'a jamais recueilli la version des défendeurs afin de comprendre l'utilisation qu'ils faisaient de ces objets.

Par ailleurs, toujours selon la Cour, le fait que l'inspecteur municipal n'ait pas avisé les propriétaires, ni obtenu leur autorisation avant de se rendre à leur propriété privée et de procéder à l'inspection est un élément important qui doit être retenu contre la Municipalité.

Qualifiant l'attitude de la Municipalité de « téméraire et particulièrement hostile à l'endroit des défendeurs », la Cour rejette la demande introductive d'instance de la Municipalité. Au surplus, jugeant le comportement de la Municipalité abusif, tant sur le fond qu'au niveau procédural, il ordonne à la Municipalité de payer une somme d'environ 5 000 \$ aux défendeurs pour compenser les honoraires extrajudiciaires engagés par ces derniers dans le cadre de ce dossier.

## CONCLUSION

À la lumière de ces deux décisions, on retiendra que les officiers municipaux chargés d'effectuer des inspections, conformément à une loi ou en application de règlements municipaux, doivent mener leurs inspections de bonne foi et sans abuser des pouvoirs qui leurs sont octroyés. Selon les enseignements de la Cour supérieure dans l'affaire *Ste-Julienne*, les inspecteurs devraient annoncer leur visite aux locataires ou aux propriétaires. Chose certaine, une démarche méthodique et constante doit être préférée à une méthode aléatoire qui s'apparente à de la mauvaise foi.

À noter que les deux décisions mentionnées précédemment font l'objet d'inscriptions en appel qui devraient être entendues au cours de la prochaine année. À suivre... 📌

<sup>1</sup>RLRQ c. C-19

<sup>2</sup>RLRQ c. C-27.1

<sup>3</sup>RLRQ c. C-47.1, articles 55 et suivants

<sup>4</sup>Loi constitutionnelle de 1982, Annexe B de la Loi de 1982 sur le Canada (R-U), 1982, c. 11

<sup>5</sup>RLRQ c. C-12

<sup>6</sup>RLRQ c. 47-1

<sup>7</sup>RLRQ c. Q-2

<sup>8</sup>RLRQ c. C-25

**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](http://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



## L'OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION ET L'EXÉCUTION NÉCESSAIRE DE TRAVAUX URGENTS dans un cours d'eau à l'aube de la réforme de la Loi sur la qualité de l'environnement

M<sup>e</sup> CHLOÉ FAUCHON

Lavery avocats

Le 7 juin 2016, le ministre David Heurtel a déposé le projet de loi n°102 modifiant la Loi sur la qualité de l'environnement afin de moderniser le régime d'autorisation environnementale et modifiant d'autres dispositions législatives notamment pour réformer la gouvernance du Fonds vert.

Ce projet de loi, comme son titre l'indique, prévoit un nouveau régime d'autorisation ministérielle applicable au dépôt et à l'analyse des demandes d'autorisation ainsi qu'à la délivrance de ces autorisations.

En vertu de ce nouveau régime, le ministre se voit attribuer un pouvoir distinct de permettre la réalisation de travaux urgents pour faire face à un « sinistre réel ou appréhendé »<sup>1</sup> au sens de l'article 2 de la Loi sur la sécurité civile (LSC).

La notion de « sinistre » au sens de cette loi est définie comme suit :

« **sinistre majeur** : événement dû à un phénomène naturel, une défaillance technologique ou un accident découlant ou non de l'intervention humaine, qui cause de graves préjudices aux personnes ou d'importants dommages aux biens et exige de la collectivité affectée des mesures inhabituelles, notamment une inondation, une secousse sismique, un mouvement de sol, une explosion, une émission toxique ou une pandémie.

**sinistre mineur** : un événement exceptionnel de même nature qu'un sinistre majeur mais qui ne porte atteinte qu'à la sécurité d'une ou de quelques personnes. »

Ainsi, le ministre pourrait permettre les travaux nécessaires pour assurer la sécurité des personnes ou prévenir des dommages importants. À cet égard, le livre vert du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) qui présentait en 2015 les grandes orientations de la réforme de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE), mentionne que pour obtenir une telle autorisation, les renseignements et documents requis seront restreints à l'essentiel<sup>2</sup>.

Il n'est pas clair, à notre avis, si ce pouvoir du ministre est transposable dans un contexte où il est urgent d'enlever une obstruction dans

un cours d'eau au sens de l'article 105 de la Loi sur les compétences municipales (LCM).

Compte tenu de l'état de la jurisprudence actuelle, nous sommes d'avis que le législateur devrait être plus clair.

En effet, depuis l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire de la *MRC de La Nouvelle-Beauce*<sup>3</sup>, on sait que l'urgence de retirer une obstruction dans un cours d'eau ne justifie pas le fait de ne pas obtenir le certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 LQE.

De plus, dans une récente décision de la Cour du Québec, *Directeur des poursuites criminelles et pénales c. SM Construction inc.*<sup>4</sup>, confirmée par la Cour supérieure en appel du verdict de culpabilité<sup>5</sup>, le directeur général du MDDELCC a témoigné qu'il existerait, en situation d'urgence, une façon d'obtenir très rapidement le certificat d'autorisation requis en vertu de l'art. 22 LQE.

Cet élément de preuve a contribué à faire échec à la défense de nécessité invoquée par SM Construction inc. qui était poursuivie pour avoir entrepris l'exercice d'une activité sans avoir obtenu préalablement le certificat d'autorisation du ministre.

Essentiellement, dans cette affaire, SM Construction inc. (SM) est mandatée pour réparer une conduite d'égout appartenant à la ville de Gaspé, située tout près de la rivière, et obtient à cet effet un certificat d'autorisation en vertu de l'article 32 LQE. SM entreprend les travaux en décembre 2008, mais les travaux s'avèrent plus complexes que prévus. Un trou est creusé pour les travaux, toutefois, en fin de journée la marée monte et l'eau de la rivière s'infiltré dans le trou à travers la mince paroi de la bande



- 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  
Télééc.: 819 374-8574

[www.meiassainissement.com](http://www.meiassainissement.com)

riveraine. De surcroît, SM perd l'usage d'une pompe en raison du froid, alors que les deux autres ne suffisent plus à la tâche. Alors que son ouvrage est menacé, SM entreprend des travaux dans la rive afin de le sécuriser.

SM reçoit un avis d'infraction pour avoir réparé une conduite d'égout sur la rive sans avoir obtenu préalablement un certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 LQE.

En première instance, SM plaide notamment la défense de nécessité. La défense de nécessité permet « d'excuser des comportements illégaux dans des situations d'urgence où les instincts normaux de l'être humain, que ce soit la conservation ou l'altruisme, commandent irrésistiblement l'inobservation de la loi »<sup>6</sup>.

Le caractère involontaire de l'acte réfère directement à l'existence d'une situation urgente de danger imminent pour laquelle un défendeur n'a pas d'autre choix que de commettre l'infraction. Le bien-fondé de la défense de nécessité dépend alors du respect de trois exigences, qui sont cumulatives :

- 1) l'urgence d'agir pour éviter une situation de danger imprévisible et imminent;
- 2) l'absence d'une autre solution raisonnable et légale et;
- 3) la proportionnalité entre le mal évité et le mal causé.

Relativement au critère de l'absence de solution raisonnable légale, la juge Julie Dionne, j.p.m., réfère au témoignage du directeur général du MDDELCC en ces termes :

« [20] Jean-Marie Dionne, directeur général au ministère du Développement

durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques, a émis l'autorisation visée par l'article 32. Il est d'avis que les travaux effectués dans la rivière n'étaient pas autorisés et qu'ils n'auraient pu l'être, à moins de prévoir des mesures de protection supplémentaires sous le volet de l'article 22. Il précise qu'en cas d'urgence, une autorisation peut s'obtenir très rapidement.

...

[37] En regard de la défense de nécessité, la défenderesse n'a pas démontré l'urgence, ni aucun danger imminent. Les problèmes probables invoqués lors de la crue des eaux au printemps ne suffisaient pas.

[38] D'autres solutions auraient dû être préconisées. Il était possible d'obtenir rapidement une autorisation environnementale. Aucun acte involontaire n'est en cause puisque c'est elle qui a provoqué la situation. »


## ELLE DÉCLARE DONC SM COUPABLE

Ce qui a retenu notre attention en lisant cette décision, c'est le paragraphe 38 précité où la juge Dionne mentionne qu'il existe au sein du MDDELCC une procédure rapide d'obtention d'une autorisation environnementale.

La procédure « rapide » à laquelle le directeur général du ministère a fait référence dans l'affaire SM constituerait-elle une procédure nouvelle qui permettrait par ailleurs de remédier à l'impasse dans laquelle les MRC se trouvent en présence d'une obstruction dangereuse dans un cours d'eau? C'est la question que nous nous sommes posée.

Il est à notre connaissance que la direction régionale de la Capitale-Nationale du ministère nie l'existence d'une procédure particulière et rapide pour le traitement des demandes de certificat d'autorisation dans un contexte d'urgence. Qu'en est-il? Qui de la direction générale du ministère ou de la direction régionale de la Capitale-Nationale a raison?

Afin de clarifier la situation, nous sommes d'avis qu'il serait opportun de profiter des modifications législatives apportées par la réforme de la LQE pour clarifier cette question.

Comme le projet de loi n° 102 fera l'objet de consultations particulières tout au long du mois de novembre 2016, il est susceptible d'évoluer avant qu'il ne soit sanctionné. Il sera intéressant de suivre cet aspect du projet de loi. 

<sup>1</sup> « 31.0.14. Le ministre peut, en tout ou en partie et selon les conditions, restrictions et interdictions qu'il détermine, soustraire une activité de l'application de tout ou partie des dispositions de la présente section ou d'un règlement pris en vertu de la présente loi lorsque sa réalisation est urgente afin de réparer tout dommage causé par un sinistre au sens de la Loi sur la sécurité civile (chapitre S-2.3) ou pour prévenir tout dommage que pourrait causer un sinistre appréhendé.

Le ministre peut, en tout temps, modifier les conditions, restrictions et interdictions déterminées en vertu du premier alinéa lorsqu'il l'estime nécessaire pour assurer une protection adéquate de l'environnement, de la santé de l'être humain ou des autres espèces vivantes. »

<sup>2</sup> DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ANALYSE ET DE L'EXPERTISE RÉGIONALES ET LA DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET STRATÉGIQUE DU MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, Moderniser le régime d'autorisation environnementale de la Loi sur la qualité de l'environnement: livre vert, Québec Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, 2015, p.51.

<sup>3</sup> La Nouvelle-Beauce (MRC de) c. Québec (Procureur général), 2014 QCCA 1099.

<sup>4</sup> Directeur des poursuites criminelles et pénales c. SM Construction inc., 2015 QCCQ 2095.

<sup>5</sup> 2016 QCCS 4350.

<sup>6</sup> Perka c. La Reine, 1984 CanLII 23 (CSC), p. 248.

## VOS ALLIÉS PERFORMANTS



Notre équipe Affaires municipales

Daniel Bouchard, Audrey-Julie Dallaire, Valérie Belle-Isle, Charlotte Fortin, Pier-Olivier Fradette et Chloé Fauchon

**lavery**  
Avocats



## LES DROITS ACQUIS

### La Cour d'appel rappelle l'importance d'exercer réellement l'usage

M<sup>e</sup> CAROLINE CHARRON

Dufresne Hébert Comeau Avocats

Le 29 avril 2016, la Cour d'appel rendait une décision unanime dans l'affaire *Ste-Julie (Ville de) c. 9090-5647 Québec inc., 2016 QCCA 737* en faveur de la Ville de Sainte-Julie suivant une action intentée en vertu de l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Elle renversait ainsi la décision de la Cour supérieure rendue le 7 août 2014 par la juge Francine Nantel.

Le 29 septembre 2016, la Cour suprême refusait la demande d'autorisation de pourvoi de la compagnie 9090-5647 Québec inc. mettant ainsi un terme définitif au litige.

Essentiellement, cette décision aborde le sujet des droits acquis dans un contexte où une partie, 9090-5647 Québec inc. opérant sous le nom de Récupération Charland, allègue détenir des droits acquis quant à l'usage de récupération de ferraille (communément appelée « cour à scrap ») et où l'autre partie, la Ville de Sainte-Julie, prétend le contraire et demande à ce que la compagnie cesse l'usage et débarrasse les lieux de tous les rebuts accumulés sur place.

Tant la Cour supérieure que la Cour d'appel étaient d'avis que l'usage de récupération de ferraille était dérogatoire depuis l'entrée en vigueur du nouveau règlement de zonage en 1994.

#### JUGEMENT DE PREMIÈRE INSTANCE

Une visite des lieux a été effectuée au cours de laquelle le juge de première instance a pu constater que le terrain était clôturé sur trois côtés et bordé à l'arrière par un boisé, de sorte que l'intérieur du site n'était pas visible de la rue.

La Cour supérieure a statué que l'usage de « cour à scrap » exercé par l'ancien propriétaire depuis la fin des années 50 s'était perpétué par le nouveau propriétaire, n'ayant jamais été interrompu, et que le droit acquis subsistait encore. Même si les activités s'étaient intensifiées au fil des ans, rien ne permettait de conclure que cet accroissement avait modifié le caractère véritable de l'usage qui prévalait. Elle avait rejeté en quasi-totalité la demande de la Ville<sup>1</sup>.

La décision de la Cour d'appel porte sur la question des droits acquis.

#### JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL

La Cour d'appel examine dans un premier temps l'exploitation faite par Récupération Charland basée sur la preuve présentée en première instance. Selon la juge d'instance, ses activités s'étendent 1) au commerce de récupération et de recyclage de pièces automobiles et de ferraille de toute sorte, 2) à l'entreposage de boîtes de camions usagées servant aussi de bâtiments et d'abris et 3) à l'entreposage de ferraille, rebuts métalliques de toute sorte et de carcasses d'automobiles. Les objets métalliques sont vendus si réutilisables ou fondus.

Bref, la description de l'exploitation actuelle faite par la juge d'instance, par la compagnie ou par la Ville contient peu de différences selon la Cour d'appel. Toute l'exploitation constitue un usage non conforme. La question est de savoir si l'activité principale de récupération de ferraille est légale car bénéficiant de droits acquis.

La Cour se penche dans un deuxième temps sur ce qu'elle qualifie être une reconnaissance d'abandon de l'usage.

D'abord, en 1994, entrait en vigueur le nouveau règlement de zonage de la Ville de Sainte-Julie. Fait à noter, avant l'entrée en vigueur dudit règlement, la Ville invitait les exploitants du secteur visé à déclarer leurs activités de façon à éliminer un débat potentiel sur l'existence et l'étendue de droits acquis, d'où la qualification d'amnistie accolée au règlement.

•••apur  
urbanistes conseils

Voir l'urbanisme autrement...

514.725.2770  
www.apur.ca

Urbanisme municipal - Aménagement du territoire  
Planification - Design urbain - Développement immobilier

# LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE AU FÉMININ

De plus, l'ancien propriétaire avait déclaré sur un formulaire dûment déposé, exploiter un usage de « vente d'acier neuf ou usagé ». La Cour d'appel ne partage pas l'avis de la Cour supérieure à l'effet que la preuve a révélé l'exercice d'usages plus variés. La Cour d'appel conclut d'abord que la déclaration d'un seul usage dénie l'existence de tout autre usage, dont celui de la récupération de ferraille. Pour la Cour, cette déclaration ne visant que l'usage de « vente d'acier neuf ou usagé » constitue une reconnaissance non équivoque que la récupération de ferraille, exploitée dans les années antérieures, avait cessé de l'être et n'était plus envisagée pour l'avenir.

Une telle cessation, sans intention de reprise, constitue un abandon de droit acquis.

Ce qui amène la Cour d'appel à s'attarder dans un troisième temps (et ce, indépendamment de l'activité déclarée sur le formulaire) à l'examen de la preuve présentée, laquelle est constituée essentiellement du dossier de la Ville ainsi que des témoignages qui, de l'avis de la Cour supérieure, ont démontré l'exercice d'usages plus variés avant 1994.

La Cour d'appel conclut que la juge d'instance a commis une erreur manifeste sans laquelle le jugement aurait été différent. En fait, pour la Cour d'appel, l'abandon de l'usage de récupération de ferraille est non seulement reconnu par la déclaration sur le formulaire, mais également confirmé par la preuve documentaire et testimoniale, laquelle était à l'effet que l'usage exclusif était la vente d'acier neuf ou usagé.

La Cour d'appel s'est servie du dossier administratif de l'inspecteur municipal lequel comportait « de nombreuses photos et un plan dressé dans le but exprès de vérifier et confirmer l'usage des lieux ».

Même s'il y avait eu présence de quelques carcasses d'automobiles, la question était de savoir si l'usage de récupération de ferraille était toujours exercé par le propriétaire après 1994.

Citant sa propre décision dans *Papachronis c. Ste-Anne-de-Bellevue, J.E. 2000-1490*, la Cour d'appel rappelle que l'activité requise pour conserver un droit

acquis doit être d'une ampleur suffisante. L'intention seule ne suffit pas. Envisager de reprendre éventuellement la récupération est insuffisant pour conserver un droit acquis; il faut exercer réellement l'usage.

Selon la Cour, si l'ancien propriétaire croyait conserver un droit acquis par la seule présence de quelques carcasses d'automobiles, il faisait une erreur de droit. Force est de conclure que cet usage avait été abandonné pour un autre, celui de la vente de l'acier neuf et usagé. Par conséquent, lorsque la compagnie 9090-5647 Québec inc. acquiert l'immeuble en 2000, l'usage est éteint et ne peut donc être poursuivi.

Dans ses conclusions, la Cour ordonne à 9090-5647 Québec inc. de cesser définitivement et de ne point reprendre une série d'usages et activités qu'elle énumère spécifiquement. Elle lui ordonne d'enlever des lieux tous les biens qui y sont entreposés et autorise, à défaut de ce faire, la Ville à y procéder aux frais du propriétaire. La Cour considère toutefois que le délai de 30 jours demandé par la Ville est trop court. Puisque la ferraille va être retirée des lieux, il n'y a pas lieu de précipiter les choses et augmenter les coûts inutilement pour la compagnie, alors elle lui octroie un délai de 6 mois.

## CONCLUSION

Les principes rappelés par la Cour d'appel dans cette décision, et dont la Cour suprême a refusé de se saisir, sont fondamentaux sur la question des droits acquis.

Les dérogations de zonage résultant de droits acquis sont toujours délicates à gérer pour les autorités municipales et alimentent sans cesse la jurisprudence. Un cas comme celui-ci démontre encore une fois l'importance qu'accorde la Cour à l'étude des faits et à leur impact dans la détermination de l'existence ou non d'un droit acquis. Ceci nous rappelle qu'il est essentiel que le dossier d'inspection soit bien documenté et que l'inspecteur municipal fasse une analyse des faits qui entourent l'historique de la propriété lorsqu'il se questionne sur l'existence de droits acquis. ■

<sup>1</sup> Elle reconnaissait en effet qu'une autre activité, soit l'entreposage de biens destinés à l'exportation, ne bénéficiait pas de droits acquis

NOTRE CABINET  
UNE FORCE COLLECTIVE

MUNICIPAL  
TRAVAIL  
ENVIRONNEMENT  
LITIGE

DHC

Dufresne Hébert Comeau

— AVOCATS —

| dhcavocats.ca |

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



M<sup>e</sup> ISABELLE LANDRY ET M<sup>e</sup> VÉRONIQUE BRIAND-CARLE

BCF avocats d'affaires

**D**ans le cadre de ses activités, toute municipalité est amenée à gérer et à intervenir sur son territoire relativement à certaines situations de nuisance, que ce soit en matière de bruit, d'odeur nauséabonde ou encore de biens entreposés. Les dispositions légales régissant les pouvoirs des municipalités en matière de nuisance étant peu nombreuses et par ailleurs libellées de façon très générale, il peut s'avérer complexe, pour l'inspecteur municipal, de déterminer à quel moment il peut agir et surtout de quelle manière il doit s'y prendre. Nous verrons donc à rappeler brièvement les principes généraux applicables en matière de nuisance en analysant les décisions rendues récemment par les tribunaux à ce chapitre, tout en faisant ressortir les pouvoirs et le rôle des municipalités ainsi que les pièges à éviter.

## LA COMPÉTENCE DES MUNICIPALITÉS EN MATIÈRE DE NUISANCE

Plus que jamais, les municipalités sont appelées à jouer un rôle de première ligne sur leur territoire en matière de protection de l'environnement, et cela, notamment, en matière de nuisance. En vertu des articles 4 et 59 de la Loi sur les compétences municipales, les municipalités ont compétence en cette matière et peuvent adopter des règlements relatifs aux nuisances afin de préciser ce que constitue une nuisance et, ultimement, les prohiber. Il revient donc à chaque municipalité de définir ce qu'elle entend par « nuisance ».

## LA NOTION DE NUISANCE ET L'ADOPTION DU RÈGLEMENT MUNICIPAL EN MATIÈRE DE NUISANCE

La jurisprudence a établi qu'une chose ou un comportement constitue une nuisance, que ce soit d'un point de vue environnemental, visuel ou sonore, lorsqu'il produit des inconvénients sérieux, qu'il porte atteinte à la santé publique ou au bien-être de la communauté ou d'une partie importante de la communauté<sup>1</sup>.

Ce critère de l'inconvénient sérieux ou de l'atteinte au bien-être de la communauté doit être analysé et considéré à l'étape de l'adoption du règlement municipal. En effet, avant de prohiber une chose ou un comportement, la municipalité doit s'assurer du caractère réellement nuisible de ce qu'elle cherche à prohiber, sous peine de voir son règlement inapplicable. Les pouvoirs octroyés aux municipalités, en matière de nuisance, ne vont pas jusqu'à permettre à ces dernières de décréter comme étant une nuisance ce qui n'en constitue pas une.

Par exemple, dans la récente affaire *St-Colomban (Ville de) c. Branchaud-Patry*<sup>2</sup>, la Ville de St-Colomban reprochait à la défenderesse d'avoir laissé, sur son territoire, deux véhicules automobiles « hors d'état de fonctionner ou non immatriculés pour l'année courante », ce qui contrevenait aux dispositions de son règlement municipal régissant les nuisances et constituait, selon la Ville de St-Colomban, une nuisance. Tel que libellé, le règlement de la Ville faisait en sorte que même une voiture de collection en bon état de fonctionnement, mais non immatriculée pour l'année courante, constituait une nuisance.

Dans un premier temps, la Cour a rappelé que ce n'est pas parce qu'une municipalité décrète qu'un état de fait constitue une nuisance que tel est véritablement le cas et qu'elle peut ainsi le prohiber. La Cour a reproché à la Ville de St-Colomban de ne pas avoir tenu compte, dans son règlement, du contexte, des circonstances et de l'impact sur le bien-être de la communauté de la présence des biens prohibés et, ce faisant, d'avoir créé de toute pièce une nuisance. Par conséquent, la Cour a conclu que la Ville de St-Colomban a excédé sa compétence en matière de nuisance et a déclaré inapplicable, à l'égard de la défenderesse, la disposition du règlement municipal sur lequel était basé le constat d'infraction.

En somme, si la validité d'un règlement municipal est attaquée devant les tribunaux, la municipalité devra démontrer que son règlement porte sur des nuisances réelles, soit sur des choses ou des comportements qui



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

sont véritablement susceptibles de produire des inconvénients sérieux ou de porter atteinte à la santé publique ou au bien-être de la communauté. Soulignons, par ailleurs, qu'un règlement municipal est présumé valide quant à sa forme et à son contenu.

## L'APPLICATION DU RÈGLEMENT EN MATIÈRE DE NUISANCE

Une fois sa réglementation en matière de nuisance adoptée, la municipalité doit l'appliquer de manière uniforme sur l'ensemble de son territoire<sup>3</sup>, à moins qu'il n'en soit expressément prévu autrement.

Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur municipal en charge de l'application du règlement portant sur les nuisances devra se demander, au cas par cas, si les éléments constitutifs de l'infraction prévus au règlement sont respectés. L'inspecteur n'a pas à se demander s'il y a présence, de manière subjective, de nuisance réelle ni à réappliquer le critère de l'inconvénient sérieux.

Par exemple, et bien que cela puisse paraître surprenant, en matière de nuisance causée par la présence de biens, sur un terrain, tels que de la ferraille ou des déchets, la visibilité de ces biens à partir de la rue n'est pas un élément à considérer afin de décider s'il y a existence de nuisance au sens du règlement municipal. L'inspecteur municipal doit se demander si chacun des éléments énoncés à la disposition en cause du règlement portant sur les nuisances est rencontré et non se demander s'il y a nuisance effective<sup>4</sup>.

De la même manière, en matière de nuisance sonore, il n'est pas nécessaire de faire la preuve d'une nuisance effective auprès des voisins<sup>5</sup>. Ainsi, un règlement visant à prohiber l'usage de haut-parleurs et de porte-voix à l'extérieur sera maintenu si l'objectif de ce règlement est d'éviter la création de nuisances sonores, et ce, même si aucun voisin n'est incommodé par le bruit. Sera également maintenu, sans égard à la preuve d'une nuisance effective, le règlement visant à limiter à deux le nombre de chiens par propriété sans égard au fait que ces chiens soient bruyants ou menaçants puisqu'un trop grand nombre de chiens au sein d'une même propriété peut constituer une nuisance par le bruit ou autrement<sup>6</sup>. Finalement, rappelons qu'en cas de contravention à un règlement municipal portant sur les nuisances, avant de transmettre un constat d'infraction ou d'intenter un recours basé sur la Loi sur les compétences municipales, une mise en demeure doit être transmise au contrevenant afin de l'adjoindre de remédier à la situation qui constitue une nuisance au sens de la réglementation en vigueur<sup>7</sup>.

## CONCLUSION

En somme, en matière de nuisance, un inspecteur municipal pourrait être tout à fait justifié d'intervenir auprès d'un résidant contrevenant à la réglementation municipale, malgré, par exemple, le cas où les biens ne seraient pas visibles de la rue, ou encore en l'absence de voisins susceptibles d'être affectés par le bruit lorsque le règlement municipal sur les nuisances est valide.

En cas de doute quant aux pouvoirs que vous détenez et quant à la manière d'en user, nous vous invitons à contacter votre procureur qui pourra vous assister en cette matière et valider la légalité de votre réglementation en vigueur, sur la base de la jurisprudence récente. ■

<sup>1</sup> *St-Colomban (Ville de) c. Branchaud-Patry*, 2016 QCCM 5, par. 21; *Municipalité d'Irlande c. Lachance*, 2012 QCCS 4321

<sup>2</sup> Préc., note 1.

<sup>3</sup> *St-Laurent c. St-Anaclet-de-Lessard (Municipalité de)*, 2016 QCCS 2798, par. 47.

<sup>4</sup> Id.

<sup>5</sup> *Camp Jardin (Gan) d'Israël c. La Minerve (Municipalité de)*, 2013 QCCA 1699.

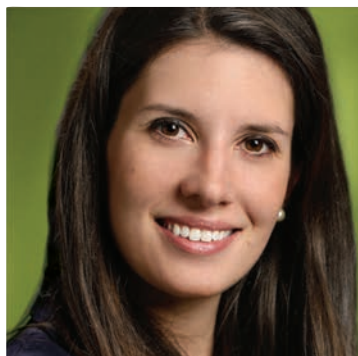
<sup>6</sup> *Burton c. Verdun (Ville)*, 1998 CanLII 13090 (QC CA).

<sup>7</sup> Loi sur les compétences municipales, R.L.R.Q., c. C-47.1, art. 60.

# 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



# LE ZONAGE PARCELLAIRE OU SPOT ZONING Légal ou pas?

M<sup>e</sup> STÉPHANIE TURCOTTE

Cain Lamarre Avocats

**E**n 1987, monsieur Froment acquiert un bâtiment lui servant de résidence principale en front de la rue Trudeau à Repentigny. Quelques années plus tard, un certain monsieur Dansereau acquiert le bâtiment voisin sur lequel se trouve un bâtiment ancestral au coin de la rue Trudeau et de la rue Notre-Dame. L'année de l'acquisition du lot par monsieur Dansereau, la Ville lui délivre un permis de rénovation et un certificat d'occupation afin de lui permettre de convertir une partie du bâtiment en clinique médicale. Les propriétés de messieurs Froment et Dansereau se trouvent dans un secteur essentiellement résidentiel de la ville mais, au moment de la délivrance du permis et du certificat, le zonage en vigueur permettait d'utiliser un maximum de 30 % de la superficie du bâtiment à des fins professionnelles. Une clinique médicale est ouverte la même année par monsieur Dansereau, mais après quelques mois d'ouverture, ce dernier décide d'opérer sa clinique sur une plus grande superficie du bâtiment. Monsieur Dansereau fait donc une demande de modification de zonage à la Ville dans le but uniquement qu'on puisse l'autoriser à utiliser une plus grande superficie de son bâtiment à des fins professionnelles.

Quelle devrait être la décision de la Ville? La Ville peut-elle ainsi modifier sa réglementation pour permettre la réalisation du projet d'un contribuable en particulier? Avant d'accorder la demande, la Ville doit-elle d'abord analyser les impacts et les effets que pourrait avoir la modification demandée sur les autres citoyens? Voilà des questions épineuses qui peuvent se résumer en une seule et unique question : est-ce possible de zoner à la pièce pour les intérêts d'un citoyen en particulier, en l'occurrence, monsieur Dansereau?

Beaucoup de gens présumant que cette façon de faire est illégale. Cela peut effectivement être le cas, mais pas nécessairement. Dans les faits, des cas comme celui de monsieur Dansereau sont même assez fréquents et ont souvent été sources de contestation. Les tribunaux ont même donné un nom à cette façon de zoner: le zonage parcellaire ou *spot zoning* en anglais. On appelle aussi le zonage parcellaire : le zonage par projet. Plusieurs noms, donc, pour un même concept qui est cependant somme toute relativement simple. Effectivement, le zonage parcellaire est facile à comprendre; il ne s'agit ni plus ni moins que d'un zonage spécifique pour une petite parcelle de terrain souvent fait en faveur d'intérêts privés. Pour reprendre l'exemple de l'introduction, il s'agirait donc d'un zonage visant spécifiquement et uniquement la propriété de monsieur Dansereau et dont l'unique but serait de lui permettre l'utilisation à des fins professionnelles d'une plus grande superficie de sa propriété. Dans le cas de monsieur Dansereau, un cas réel qui a été présenté récemment devant les tribunaux<sup>1</sup>, la Ville de Repentigny avait, par règlement, créé une nouvelle zone en y intégrant seulement la propriété de monsieur Dansereau et où il était permis à la fois l'usage à des fins résidentielles ainsi que l'usage à des fins de services administratifs et professionnels. La question suivante a donc été posée à la Cour d'appel : une telle façon

de faire est-elle légale? En d'autres mots, la Ville de Repentigny pouvait-elle zoner uniquement dans les intérêts de monsieur Dansereau?

Pour répondre à ces questions, les tribunaux ont maintes et maintes fois affirmé que le critère à prendre en compte pour déterminer si le zonage par projet est légal ou non est l'intérêt public. Comme l'a rappelé la Cour d'appel du Québec dans la décision impliquant monsieur Dansereau et la Ville de Repentigny : « le zonage parcellaire n'est illégal que s'il favorise des intérêts privés au détriment de l'intérêt public ». Or, il faut dire que l'intérêt public peut prendre des formes multiples. Ultimement, il reviendra au corps municipal d'en définir les tenants et les aboutissants. Comme mentionné par la Cour suprême du Canada, dans une autre décision, l'affaire *Congrégation des témoins de Jéhovah de St-Jérôme-Lafontaine c. Lafontaine (Village)*<sup>2</sup>:

« Ce qui relève de l'intérêt public est une question discrétionnaire que seule la municipalité peut trancher. Pourvu que la municipalité agisse honnêtement et dans les limites des pouvoirs que la loi lui confère, la cour siégeant en révision ne doit pas modifier sa décision à moins que "l'on ait établi l'existence de motifs valables et suffisants de le faire". »

Ainsi, les tribunaux interviendront pour invalider une décision prise par une municipalité de modifier à la pièce son règlement de zonage seulement s'il appert que la modification réglementaire adoptée par la municipalité en cause ne se justifie pas par des motifs d'intérêt public.

Cela étant dit, il est clairement reconnu en droit qu'une ville ou une municipalité, lorsqu'elle réglemente une activité ou un usage, est présumée agir de bonne foi et dans l'intérêt public. Il n'appartient donc pas à la municipalité de prouver que l'adoption du règlement se justifie par des motifs d'intérêts publics, mais plutôt à celui qui conteste le règlement. Toujours en reprenant la trame factuelle exposée en introduction, le règlement adopté par la Ville de Repentigny devait être considéré *a priori* comme légal, et ce, jusqu'à décision contraire par un tribunal.

# LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE AU FÉMININ

Dans cette affaire, il y a eu cependant contestation par un citoyen, soit par le voisin de monsieur Dansereau, monsieur Froment, qui considérait que la modification allait à l'encontre de l'intérêt public. En appel, la Cour en est cependant venue à une toute autre conclusion.

Il faut d'abord dire que le fardeau de preuve imposé à monsieur Froment était important, puisqu'il lui revenait de faire la preuve de la mauvaise foi, de l'abus de pouvoir ou encore de prouver que le règlement était déraisonnable. Pour la Cour, monsieur Froment n'a pas été en mesure de faire la preuve de l'un ou l'autre de ces éléments. En se basant sur les conclusions du tribunal de première instance, le tribunal d'appel en est plutôt venu aux conclusions suivantes :

- « a) la modification du règlement de zonage avait pour objectif de permettre aux citoyens de bénéficier des services professionnels dispensés par la Clinique;
- b) la nouvelle zone se situe dans la continuité de la trame commerciale du secteur où se trouvent déjà un centre commercial et un édifice à bureaux sis en front de la propriété de [Monsieur Dansereau];
- c) la partie résidentielle de l'immeuble constitue une "zone tampon naturelle" avec la zone résidentielle;
- d) le changement ne modifie pas l'usage permis selon lequel un bâtiment résidentiel puisse aussi abriter une clinique médicale;
- e) l'appelant n'a pas fait la preuve de collusion, mauvaise foi, incohérence ou de favoritisme de la part de la Ville.<sup>3</sup> »

Cette décision met bien en lumière un élément qui est souvent mal compris par les citoyens : il est possible que le changement

règlementaire favorise des intérêts privés sans pour autant aller à l'encontre de l'intérêt public. Dans le cas de monsieur Dansereau, la Ville, en créant une nouvelle zone, a certes favorisé les intérêts personnels de ce dernier, mais l'agrandissement de sa clinique allait dans le même sens que l'intérêt général de la population.

Le zonage parcellaire n'est donc pas en soi illégal. Il peut cependant le devenir si les motifs poursuivis par le corps municipal sont déraisonnables, vont à l'encontre de l'intérêt public ou encore s'il y a une preuve de mauvaise foi.

Comme mot de la fin, nous ne pouvons également passer sous silence le fait que le législateur, avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre, A-19.1), a conféré deux outils particuliers permettant aux municipalités d'arriver essentiellement aux mêmes résultats que ce que peut permettre le zonage parcellaire : les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble<sup>4</sup> (PPCMOI) et les usages conditionnels<sup>5</sup>. Ces outils, bien que souvent méconnus, nous apparaissent comme plus adaptés à des situations comme celle de monsieur Dansereau puisqu'ils peuvent permettre d'éviter un zonage à la pièce et, conséquemment, assurer une plus grande cohérence dans la planification territoriale. ■

<sup>1</sup> Froment c. Repentigny (Ville de), précitée, note 1, par. 32.

<sup>2</sup> 2004 2 R.C.S. 650, par. 6.

<sup>3</sup> Froment c. Repentigny (Ville de), précitée, note 1, par. 36.

<sup>4</sup> Articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

<sup>5</sup> Articles 145.31 à 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.



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.



**CAIN  
LAMARRE**

S.E.N.C.R.L. / AVOCATS

LÀ OÙ VOUS ÊTES.<sup>MD</sup>

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 418 962-6572 VAL-D'OR 819 825-4153 ROUYN-NORANDA 819 797-5222 ALMA 418 669-4580 SAINT-GEORGES 418 228-2074 RIVIÈRE-DU-LOUP 418 860-4580 AMOS 819 727-4153 ROBERVAL 418 275-2472 SAINT-FÉLICIEN 418 679-1331 PLESSISVILLE 819 362-6699 AMOÛI 418 629-3302

CLCW.CA



## AU **cœur** D'UNE NOUVELLE **gouvernance**

# MOT des coprésidentes



**M<sup>me</sup> SANDRA VACHON**

Inspectrice en bâtiment et environnement  
Ville de Val-d'Or  
Déléguée régionale  
Abitibi-Témiscamingue et Nord-du-Québec



**M<sup>me</sup> MARIE-CLAUDE LAMY**

Inspectrice municipale  
Canton de Potton  
Déléguée régionale  
Estrie

**À** nouveau cette année, le comité organisateur du congrès élabore un événement d'envergure. Beaucoup de préparations sont nécessaires afin de mettre sur pied un congrès de grande qualité, peaufiné dans les moindres détails!

Deux femmes seront à la barre de notre 22<sup>e</sup> congrès annuel. M<sup>mes</sup> Marie-Claude Lamy, inspectrice municipale au Canton de Potton et déléguée régionale de l'Estrie, et Sandra Vachon, inspectrice en bâtiment et environnement à la Ville de Val-d'Or et déléguée de la COMBEQ pour la région d'Abitibi-Témiscamingue et Nord-du-Québec, en ont accepté la coprésidence. Elles seront épaulées par les autres membres du comité organisateur du congrès, soit le comité exécutif de la COMBEQ ainsi que MM. Francis Gaudet et Pierre-Paul Ravenelle, respectivement délégué régional de Lanaudière et directeur général de la COMBEQ.

Même si les préparatifs vont bon train, le mois de mai approche rapidement. Cependant, à ce moment-ci, nous sommes en mesure de vous dévoiler la thématique retenue pour notre événement.

La mise en scène du visuel est composée d'engrenages disposés de façon à créer une forme symbolisant le point fort du thème soit « Au cœur ». L'illustration représente un mécanisme qui se met en œuvre et qui permet une plus grande possibilité d'actions. Elle symbolise le rapatriement des pouvoirs.

Les courroies représentent la capacité d'action, le mouvement et le dynamisme. En reliant des engrenages entre eux, elles symbolisent le pouvoir qui génère l'action localement. Les zones interactives peuvent à la fois représenter les différentes dimensions où se posent les actions ou l'interaction de différents milieux entre eux.

Parce que la COMBEQ est impliquée directement dans le processus, un engrenage lui est consacré pour la situer au cœur des enjeux de cette nouvelle gouvernance. Le choix de couleurs vives vient appuyer le dynamisme et l'action.

### **DE RETOUR À QUÉBEC LES 4, 5 ET 6 MAI PROCHAIN!**

Il est possible de réserver dès maintenant votre chambre à l'hôtel Hilton de Québec en composant le 1 800 447-2411 et en mentionnant le code suivant : GCOME. Les tarifs de ce bloc sont négociés pour les demandes présentées jusqu'au 7 avril 2017. Les tarifs en occupation simple ou double, taxes en sus, ont été négociés à partir de 199 \$ par chambre.

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



AU **cœur**  
D'UNE NOUVELLE  
**gouvernance**

Le congrès de la COMBEQ se tiendra  
les 4, 5 et 6 mai 2017  
à l'hôtel Hilton Québec

#### Inscription du congressiste

(Pour des inscriptions multiples, veuillez reproduire ce formulaire)

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

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

M.  Mme Prénom : \_\_\_\_\_ Nom : \_\_\_\_\_  
Adresse résidence : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_  
Téléphone résidence : \_\_\_\_\_ Courriel : \_\_\_\_\_

Activités des conjointes et conjoints - vendredi 5 mai (description au verso)

Je m'inscris à l'activité

**ou**

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)

Tarifs 2017 Les taxes sont applicables	Jusqu'au 21 avril 2017	Après le 21 avril 2017	TPS 141003426RT	TVQ 1018441779TQ0001	Total
Membre de la COMBEQ	590 \$ <input type="checkbox"/>	635 \$ <input type="checkbox"/>			
Conjointe ou conjoint d'un membre	255 \$ <input type="checkbox"/>	265 \$ <input type="checkbox"/>			
Non-membre de la COMBEQ	735 \$ <input type="checkbox"/>	775 \$ <input type="checkbox"/>			
Conjointe ou conjoint d'un non-membre	295 \$ <input type="checkbox"/>	305 \$ <input type="checkbox"/>			

Les frais d'inscription, moins 225 \$ (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 21 avril 2017. Les substitutions sont toutefois possibles en tout temps entre membres. Aucune confirmation ne vous sera adressée.



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

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

#### Hébergement

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

Hôtel Hilton Québec

1100, boulevard René-Lévesque Est, C.P. 157, Haute-Ville, Québec (Québec) G1R 4P3

Réservations : 1 800 447-2411 ou 418 647-6500 (mention du code de groupe : GCOMÉ)

Tarifs pour les chambres en occupation simple ou double, taxes en sus à partir de 199\$ 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**  
Assainissement des eaux usées™

PG Solutions

**lavery**  
Associés

**BANQUE NATIONALE**

**SOLENO**  
La maîtrise de l'eau polyvalente

# CONGRÈS 2017 À QUÉBEC

## Observatoire de la Capitale et Complexe Capitale Hélicoptère

### OBSERVATOIRE DE LA CAPITALE

Admirez Québec de son plus haut sommet : le 31<sup>e</sup> étage de l'édifice Marie-Guyart. Québec sur 360 degrés à 221 mètres d'altitude. Découvrez en un seul coup d'œil ses 400 ans d'histoire. La visite, dirigée par des guides-animateurs professionnels, présente une expérience originale, dans un parcours intuitif, imagé et rythmé, permettant de découvrir aussi ce qui a forgé l'identité des Québécois. Nombreux éléments multimédias offerts: cocons d'immersion sonore, écrans tactiles, imagerie 3D.



### COMPLEXE CAPITALE HÉLICOPTÈRE

Le **Complexe Capitale Hélicoptère** est un lieu unique au monde, créé de toute pièce à partir du rêve de son fondateur, Stephan Huot. En franchissant les portes du Complexe, on est empreint d'un sentiment d'émerveillement, on se sent privilégié d'être accueilli dans le monde merveilleux de l'hélicoptère, souvent inaccessible. Vivez une expérience multisensorielle et interactive. Un effet wow assuré. Voyez ce qui vous attend :

- ⦿ Dîner au Resto Bar Le Commandant
- ⦿ Visite guidée des installations du Complexe Découverte :
  - hangars d'entreposage des hélicoptères
  - hangar de maintenance et de réparation mécanique
  - hangar VIP
  - test de connaissances avec quiz électroniques
- ⦿ Pilotage de 5 minutes par personne sur un simulateur de vol
- ⦿ Visite de la boutique



<b>10 h 30</b>	Rendez-vous hall d'entrée de l'hôtel	<b>12 h 30</b>	Dîner au Resto Bar Le Commandant
<b>10 h 45</b>	Départ en autobus	<b>14 h</b>	Visite du Complexe, simulateur de vol, visite de la boutique
<b>10 h 50</b>	Arrivée à l'Observatoire	<b>15 h 30</b>	Départ
<b>11 h</b>	Accueil des guides et visite	<b>16 h</b>	Arrivée à l'hôtel
<b>12 h</b>	Départ pour le Complexe Capitale Hélicoptère		

## Services juridiques en droit municipal, litige, droit du travail et santé et sécurité du travail et droit de la construction.

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

Visitez-nous au [www.municonseil.com](http://www.municonseil.com) et commençons dès maintenant le travail avec vous.

514 954 0440 | [info@municonseil.com](mailto:info@municonseil.com)



# M<sup>e</sup> PHILIPPE ASSELIN

## nommé avocat associé au sein de l'équipe de Morency, société d'avocats

La Corporation des officiers municipaux en bâtiment et en environnement du Québec a appris tout récemment avec grand plaisir que M<sup>e</sup> Philippe Asselin a été nommé avocat associé au sein de l'équipe de Morency, société d'avocats.

Bachelier en droit de l'Université Laval, enrichi d'un profil international effectué à l'Université Western Ontario, M<sup>e</sup> Asselin œuvre dans tous les domaines relatifs au droit municipal, notamment ceux ayant trait à l'urbanisme, à l'accès à l'information, à la protection du territoire, à l'environnement, à l'expropriation et à la construction. Ayant à traiter régulièrement de questions complexes, il est plus particulièrement consulté sur des questions en lien avec les préoccupations quotidiennes des administrateurs et des élus du monde municipal.

Il collabore régulièrement avec la COMBEQ, notamment au niveau du congrès annuel et du magazine *BâtiVert*.

La COMBEQ offre ses plus sincères félicitations à M<sup>e</sup> Asselin pour ce grade hautement mérité! 🏆



M<sup>e</sup> PHILIPPE ASSELIN

**cgb**  
communication

VOTRE PARTENAIRE  
DE CONFIANCE  
POUR VOS PROJETS  
DE PROMOTION

GRAPHISME

IMPRIMERIE

KIOSQUE

Êtes-vous prêt pour  
**LE CONGRÈS 2017**  
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](http://www.cgbcommunication.com)



## ASSURER LE RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION En faire trop ou pas assez

M<sup>e</sup> MIREILLE LEMAY

Tremblay Bois Mignault Lemay avocats

**L**es municipalités jouissent d'une large discrétion dans l'application de leur réglementation, tant en ce qui concerne la fréquence des inspections que la décision d'entreprendre des procédures ou le choix des recours.

Elles ne peuvent être trouvées fautives si elles exercent cette discrétion de bonne foi, de façon raisonnable, diligente et non discriminatoire.

Deux décisions rendues par la Cour supérieure au cours des derniers mois ont retenu notre attention puisqu'elles mettent en lumière les limites de l'exercice de cette discrétion.

Dans l'affaire *Municipalité de Saint-Julienne c. Bédard*<sup>1</sup>, la Cour supérieure a rejeté le recours entrepris par la Municipalité qui avait pour but de forcer le propriétaire à retirer divers objets et nuisances présents sur son terrain. La procédure était fondée à la fois sur l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les dispositions de la Loi sur les compétences municipales relatives aux nuisances et l'article 19.1 de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Le tribunal a par ailleurs accordé des dommages au propriétaire équivalant aux honoraires d'avocats engagés pour se défendre, après avoir conclu que le comportement de la Municipalité était abusif tant sur le fond qu'au niveau procédural.

La preuve révèle que dès la première visite de l'inspecteur, le climat était tendu au point qu'il a été question de faire appel aux policiers. Par la suite, l'inspecteur a procédé à plusieurs inspections, parfois accompagné de plusieurs personnes, et en la seule présence de la conjointe du propriétaire. Les recensements très détaillés des objets se trouvant sur la propriété réalisés à chacune de ces inspections ont ensuite été présentés en preuve dans le but de soutenir qu'il y avait tellement d'objets sur le terrain que la seule conclusion pouvant s'imposer était de les qualifier de nuisances et d'ordonner leur retrait.

Après avoir rappelé que la définition de nuisance fait référence à l'effet que les objets peuvent avoir sur des tierces personnes et que le concept de nuisance était normalement lié à l'idée d'inconvénients pour l'environnement ou aux personnes qui y habitent, la Cour a souligné que le terrain de monsieur Bédard était immense (env. 100 acres) et qu'aucun témoin n'avait été entendu pour soumettre que les nuisances alléguées causaient un inconvénient quelconque. Le tribunal ajouta qu'un peu de discernement permettait de comprendre que les objets se trouvant sur le terrain étaient soit des objets utilitaires en état de fonctionnement, soit des objets servant de décoration ou encore utilisés dans le cadre des jeux de rôles et des activités de *paint ball* exercées sur la propriété. Il ne s'agissait donc pas de nuisances.

Quant au caractère déraisonnable des inspections et des procédures entreprises, le fait que la Municipalité n'ait même pas tenté de faire une preuve des inconvénients découlant de la présence des objets a été considéré comme un indicateur. La crédibilité de l'inspecteur a

DEPUIS 1984  
PARTOUT AU QUÉBEC

Nordikeau permet  
aux municipalités  
québécoises  
de répondre aux  
exigences et normes  
gouvernementales.



NORDIKEAU  
La vie à l'état pur

[www.nordikeau.com](http://www.nordikeau.com)

d'ailleurs été entachée par le fait qu'il disait procéder à des inspections à la suite de plaintes sans pouvoir identifier de plaignant et alors qu'il a été établi, par ailleurs, que la conjointe de monsieur Bédard était une adversaire politique du maire en poste.

Les doutes soulevés quant aux véritables motifs des inspections réalisées, jumelés à l'ampleur de l'enquête qui a donné lieu à plusieurs visites et à un relevé plus qu'exhaustif des objets se trouvant sur le terrain, ont démontré, selon la Cour, la mauvaise foi de la Municipalité.

En ce qui concerne la conduite de l'inspecteur municipal, le tribunal ne manque pas de souligner que si le propriétaire avait un devoir de collaboration, l'inspecteur avait une obligation corollaire de répondre à ses questions quant à la réglementation applicable. Le refus systématique, dans ce cas-ci, d'écouter la position du propriétaire a porté atteinte au caractère impartial de l'enquête. Cet élément a contribué au doute quant à la bonne foi de la Municipalité dans l'exercice de sa discrétion d'entreprendre un recours.

Pour le tribunal, l'attitude de la Municipalité à l'endroit des droits du propriétaire s'est avérée si téméraire et hostile qu'elle donnait lieu à compensation pour les honoraires d'avocats engagés par celui-ci pour se défendre alors qu'une telle indemnité n'est accordée généralement que de manière exceptionnelle. Visiblement, la Municipalité en a trop fait ici et cela a nui à sa position.

À l'opposé, dans l'affaire *Greden inc. c. Municipalité de Lac-Beauport*<sup>2</sup>, le propriétaire d'un vaste terrain à lotir où se trouve un lac destiné à la pêche se plaignait de la non-intervention de la Municipalité pour que cessent certaines activités réalisées dans le bassin versant et qu'il prétendait être la cause de l'ensablement de son lac. Il demandait à la

Cour d'ordonner à la Municipalité de réaliser certains travaux en amont et de l'indemniser.

Le tribunal a rejeté le recours pour plusieurs motifs, mais notamment parce qu'il était d'avis que la Municipalité n'avait pas été négligente aux fins de l'application de sa réglementation.

Pour en venir à cette conclusion, le tribunal a retenu de la preuve :

- que la Municipalité avait été interpellée à plusieurs reprises par le propriétaire pour intervenir et qu'elle avait consacré beaucoup de temps à ce dossier;
- que la Municipalité avait procédé à diverses inspections, émis des avis et des constats d'infraction à la suite des plaintes logées par le propriétaire en vue de faire cesser les infractions;
- que la Municipalité disposait d'un nombre d'inspecteurs et de ressources limités pour un très grand nombre de plaintes sur un vaste territoire;
- que la Municipalité s'était dotée d'une procédure de traitement des plaintes comprenant des visites et des avis préalables au constat d'infraction, laquelle procédure avait été suivie de manière non négligente dans les circonstances;
- que la Municipalité avait pris l'initiative de certaines inspections pour s'assurer d'un suivi;
- que la Municipalité avait fait preuve d'indulgence, à l'occasion, pour accorder un délai supplémentaire à un propriétaire de peu de moyens pour se conformer, mais que cette latitude accordée ne constituait pas, dans les circonstances, un agissement fautif ou négligent.

Ici, même si les interventions de la Municipalité n'avaient pas nécessairement donné les résultats escomptés par le propriétaire, la Cour a considéré qu'elle en avait fait assez.

Ces décisions sont à l'image de la jurisprudence qui, tout en reconnaissant la discrétion dont jouissent les municipalités dans l'application de leur réglementation, les invite à agir avec mesure et méthode. Les municipalités ont intérêt, si elles ne veulent pas engager leur responsabilité, à s'assurer que chaque geste qu'elles posent soit raisonnable eu égard à la nature de l'infraction reprochée et aux circonstances, qu'il s'agisse du choix de procéder à une inspection, de la détermination du délai accordé à un propriétaire pour se conformer ou encore de la décision d'entreprendre ou non un recours, qu'il soit de nature pénale ou civile.

La nature de l'infraction ainsi que les risques et l'ampleur des dommages pouvant découler d'une infraction sont particulièrement indicateurs. Ainsi, en matière de protection de l'environnement et de sécurité des piscines résidentielles, le législateur a très fortement limité la discrétion des municipalités en introduisant une obligation<sup>3</sup> de faire respecter le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées<sup>4</sup> et le Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles<sup>5</sup>.

Pour trouver un juste milieu dans l'exercice de la discrétion relative à l'application des règlements municipaux, un certain recul peut s'avérer nécessaire, surtout lorsque les relations avec le citoyen deviennent particulièrement difficiles. Les échanges avec un autre officier municipal peuvent alors s'avérer salutaires pour s'assurer de ne pas en faire trop, mais juste assez. ■

<sup>1</sup>2016 QCCS 4383

<sup>2</sup>2016 QCCS 4925

<sup>3</sup>Ces obligations sont respectivement énoncées à l'article 86 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, c. Q-2) et à l'article 2 de la Loi sur la sécurité des piscines résidentielles (RLRQ, c. S-3.1.02).

<sup>4</sup>RLRQ, c. Q-2, r. 22.

<sup>5</sup>RLRQ, c. S-3.1.02, r. 1.



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

André Lemay, Yves Boudreault, Pierre Laurin, Caroline Pelchat,  
Claude Jean, Mireille Lemay, Pierre Giroux, Lahbib Chetaibi, Patrick Beauchemin,  
Gabriel Chassé, Myriam Asselin, Marc-André Beaudoin et Matthieu Tourangeau.

# COUP D'ŒIL SUR VAL-D'OR

UNIQUE - ACTIVE - DIVERSIFIÉE - FESTIVE - AUDACIEUSE

Crédit photo : Daniel Dubé



Porte d'entrée de la région de l'Abitibi-Témiscamingue, Val-d'Or fut fondée en 1935. Cette ville jeune, dynamique et entreprenante compte une population de quelque 33 000 habitants qui profite d'une économie axée sur les ressources naturelles, les services et la desserte du Nord québécois. Carrefour géographique, reconnu pour son savoir-faire en raison de son aéroport régional et de ses infrastructures d'accueil adaptées, elle est également un point de rencontre important sur les plans ferroviaire et routier.

La ville de Val-d'Or offre un cadre de vie de qualité à ses citoyens, tant du point de vue de ses installations sportives et de plein air que de l'offre d'activités et de produits culturels. La proximité avec ses racines, particulièrement jeunes, façonne cette volonté d'habiter le territoire, d'y vivre sainement et d'y créer une qualité de vie exceptionnelle. Nous vous offrons donc un portait sur cette ville en pleine mouvance.



Coup d'oeil sur Val-d'Or est une initiative de **M<sup>me</sup> SANDRA VACHON**, déléguée régionale de la COMBEQ pour les régions de l'Abitibi-Témiscamingue et le Nord-du-Québec.

# MOT DU MAIRE PIERRE CORBEIL

COUP D'ŒIL SUR VAL-D'OR

C'est avec plaisir et satisfaction que j'ai appris qu'une des inspectrices municipales de Val-d'Or, madame Sandra Vachon, avait accepté l'animation de votre congrès 2017. Madame Vachon est une passionnée... les congressistes seront à même de le constater lors de cet événement.

Pour la Municipalité de Val-d'Or, comme pour toutes celles du Québec, il est rassurant de compter sur des officiers municipaux en bâtiment et en environnement impliqués dans leur milieu et dotés d'une formation adéquate.

Cette dernière permet une expertise sur laquelle les citoyens peuvent compter afin de mieux saisir et rendre accessibles nos nombreuses lois et les divers règlements. Pour nous, les élus, il s'agit d'avis éclairés permettant une analyse en profondeur des impacts légaux et pratiques de nos décisions présentes et à venir.

Les officiers municipaux en bâtiment et en environnement demeurent une pierre angulaire dans le développement d'une municipalité désirant mieux servir ses citoyens.

Votre coprésidente du prochain congrès apporte son dynamisme à notre organisation. Cependant, j'avise les autres organisations municipales : elle travaille à Val-d'Or et nous y tenons! 🍷

**Bonne Lecture!**

**PIERRE CORBEIL,**  
Maire de Val-d'Or



**PIERRE CORBEIL**  
Maire de Val-d'Or



# LA CASERNE DE VAL-D'OR : UN JOYAU URBAIN

Crédit photo : Firme Trame



**A**vec la fusion des municipalités en 2001, la caserne de Val-d'Or devenait un projet nécessaire aux yeux du directeur des pompiers, M. Jean-Pierre Tenhave, afin d'offrir un rayon d'action plus centralisé et plus efficace.

Un montant de 6 millions de dollars fut nécessaire à la construction de la nouvelle caserne. Occupant auparavant une superficie de 700 m<sup>2</sup>, elle en compte maintenant 2400.

#### Mise en situation

Le Service des incendies de la municipalité de Val-d'Or devait s'adapter au nouveau contexte de développement et



**FIER D'AVOIR CONTRIBUÉ  
A CETTE GRANDE RÉALISATION**

**7 RUE TURGEON, VAL-D'OR, QUÉBEC, J9P 0A6**

**819 874-2000**



d'étalement urbain qui découle directement du regroupement municipal de 2001 et du contexte économique favorable prévalant dans la région immédiate de la Vallée de l'Or.

Différents facteurs viennent motiver la nécessité de réorganiser les installations du Service des incendies de Val-d'Or en fonction des développements actuels et à venir.

### Délai de réponse

Un plus grand nombre de bâtiments est protégé à l'intérieur du délai de 15 minutes favorisant l'extinction de l'incendie qui est cité dans les « Orientations ministérielles pour les schémas de couverture de risque incendie ».

### Autres facteurs

Il y avait un grand manque d'espace à l'intérieur de la caserne du centre-ville. Un des véhicules d'urgence était même stationné à l'aéroport. Plusieurs locaux du bâtiment au centre-ville ne convenaient plus, notamment la salle des appareils respiratoires, la salle de séchage de boyaux, le rangement et l'atelier. On y retrouvait très peu d'aires de circulation autour des camions, parfois moins de 35 cm. Aucune aire de travail, pas de stationnement à l'extérieur de la caserne, ni sur la 2<sup>e</sup> Avenue. De ce fait, toutes les vérifications sur les camions devaient être exécutées ailleurs.

Les pompiers ont eu à travailler parfois directement dans la rue. En période hivernale, le travail se complique encore plus.

### Approche utilisée

La nouvelle construction se traduit par des travaux d'agrandissement offrant de nouveaux locaux à la caserne. Elle se veut un agrandissement d'un bâtiment anciennement utilisé par

le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs du Québec. Un hall entièrement vitré vient lier l'agrandissement au bâtiment existant. Le garage de la caserne, de son côté, offre une façade parallèle au chemin Sullivan afin de faciliter la sortie des véhicules d'urgence. On retrouve également dans l'agrandissement des espaces connexes et des lieux de rassemblement. Au niveau du bâtiment existant, les 2 étages ont été rénovés afin d'y aménager le secteur administratif. Le langage architectural de ce nouvel édifice se veut contemporain. La combinaison de matériaux sobres, tels que la brique, le bois et le revêtement de fibrociment, le revêtement de tôle isolé et architectural y confèrent un aspect élégant et chaleureux. Les grandes fenestrations dynamisent les façades. La structure en bois est mise en valeur autant dans le bâtiment existant que dans la nouvelle construction.

La conception globale du projet misait sur l'élaboration d'un bâtiment au rendement environnemental supérieur. Les méthodes de construction employées réduisent les impacts négatifs du bâtiment et des occupants sur l'environnement.

Les professionnels ont travaillé de concert à améliorer le bien-être des occupants, les performances environnementales et à réduire la consommation d'énergie du bâtiment. Le facteur isolant du bâtiment a été amélioré pour les murs et sur la toiture.

### Description

Dans le bâtiment existant, on retrouve les locaux administratifs tels que les bureaux, une salle de réunion, la réception, une voute, et les dépôts. La majorité des cloisons sont

conservées, une réfection complète des finis, le changement du revêtement de la toiture, de la plomberie, de l'électricité et de la ventilation sont réalisés.

Au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment, on retrouve l'aire de travail de la caserne, les ateliers, les entrepôts, les vestiaires, la cuisine, un dortoir, les toilettes, la salle multiusage, quelques bureaux et le hall. Ce dernier est inondé de lumière naturelle.

La salle multiusage est aménagée pour des formations diverses. De plus, elle occupe un centre de coordination des urgences (CCU) pouvant accueillir différents services d'urgence en cas de catastrophe. On peut y rassembler les services de police, la sécurité civile, la Croix-Rouge, les ambulanciers, le conseil de ville et d'autres organismes pouvant répondre aux urgences. Une fenestration tout au long de ce dernier local procure une belle luminosité dans l'espace.

L'aménagement extérieur comprend une large aire de circulation devant la caserne donnant directement sur le chemin Sullivan, un grand stationnement situé à l'arrière comprenant 60 cases et une aire de pratique située à l'ouest de la caserne.

L'aménagement de la cour avant du bâtiment existant est essentiellement conservé. Une nouvelle signalisation routière est installée pour avertir les automobilistes de l'arrivée d'un véhicule d'urgence. Un affichage moderne vient identifier la propriété.

La nouvelle caserne est maintenant à la fine pointe de la technologie et répond aux besoins de la Ville, ce qui représente une plus-value indéniable pour les citoyens de Val-d'Or. 🏡

**PAYSAGE**  
**BORÉAL**  
SÉBASTIEN RICHARD PROPRIÉTAIRE  
T. 819.874.7322 C. 819.856.7585  
SEBASTIEN.RICHARD@PAYSAGEBOREAL.COM  
2944, CHEMIN SULLIVAN, VAL-D'OR R.B.O. : 8291-8970-50

**DESIGN**  
**LETTAGE**  
**ENSEIGNES**  
**SIGNALISATION**  
**VITRES TEINTÉES**  
**ARTICLES PROMOTIONNELS**  
819.824.2574 | www.td2.ca | Suivez-nous Facebook

# VAL-D'OR EN BREF



Sentier glacé Agnico Eagle



Inauguration des jeux d'eau

## PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE LA FORÊT RÉCRÉATIVE : UN PROJET TOTALISANT 2,8 MILLIONS

- Pavillon Kiwanis Lemieux (chalet des patineurs)
- Sentier Agnico Eagle (asphalté et glacé en hiver)
- Chalet d'accueil de la Forêt Récréative (ski de fond, raquette)
- Station d'exercice en plein air
- Vélo-parc Richelieu

## Énergie renouvelable

La Ville de Val-d'Or a installé trois bornes de recharge pour véhicules électriques, soit une de 400 volts et deux de 260 volts.

## Infrastructure urbaine

- Construction d'un nouveau système d'assainissement des eaux à Val-Senneville
- Ajouts d'équipements de déphosphatation et de désinfection des eaux usées de l'Île Siscoe

## Développement social

- La Ville de Val-d'Or remporte le prix Intelligence collective du Réseau québécois de Villes et Villages en santé
- Lancement de la nouvelle Politique de développement social
- Lancement du nouveau site Web

## Ville de Val-d'Or et Premières Nations : une nouvelle alliance

La Ville de Val-d'Or entretient, depuis sa fondation en 1935, des relations de plus en plus étroites avec les communautés autochtones voisines. Le 15 décembre 2015, la Ville signait, avec les communautés Anishnabek voisines et le Grand conseil des Cris, la Déclaration de Val-d'Or. Tous se sont engagés à œuvrer à la compréhension mutuelle, aux échanges (économiques, culturels, éducatifs) profitables à tous et à la mobilisation dans la lutte au racisme et à la discrimination, notamment auprès des autres communautés du Québec.

## Projet 2017 à venir

2017 : nouveau pavillon à la plage municipale Rotary (maintenant accès gratuit pour tous) dont le coût s'élève à 625 000 \$.



Construction Beauchêne  
est fier du travail accompli  
par notre équipe pour  
cette belle réalisation.

Félicitations à tous les collaborateurs  
pour la réussite d'un lieu collectif qui  
deviendra un point de rassemblement  
pour tous les valdoriens.

237, 7<sup>e</sup> rue Val-d'Or, (QC) J9P 0G5  
eddy@constructionbeauchene.com

Tél. : 819 874-2293 Téléc. : 819 874-2290

# PLACE AGNICO EAGLE

COUP D'ŒIL SUR VAL-D'OR

Dès les premiers balbutiements du marché public, les membres fondateurs envisageaient de le doter d'une structure permanente. En 2007, soit un an après avoir créé la journée « tout au marché » où les produits régionaux étaient à l'honneur, le marché public, alors sous des tentes, a soulevé l'engouement populaire. Le nombre d'exposants et de visiteurs a connu une croissance constante pour atteindre une moyenne de 22 à 27 exposants par semaine, accueillant jusqu'à 1 000 visiteurs.

Avec l'ouverture de la Place Agnico Eagle, le nombre de visiteurs a grimpé jusqu'à 1 500. Cet achalandage est le plus important parmi les marchés publics d'Abitibi-Témiscamingue.

Ce projet d'envergure (1,9 million de dollars) est l'œuvre d'entreprises professionnelles locales tout comme les matériaux qui furent utilisés.

La communauté d'affaires valdorienne a démontré son dynamisme en supportant financièrement le projet, tout comme la Ville, le MAMOT et le MAPAQ.

La Place Agnico Eagle a été conçue de manière à favoriser les rencontres de citoyens en de multiples occasions. En plus de l'utiliser pour le marché public, le conseil d'administration entend bien donner un accès privilégié à ses partenaires. De plus, des activités culturelles y seront présentées au cours de l'année : le Festival de la relève indépendante musical Abitibi-Témiscamingue (FRIMAT), roulotte Lire au parc, etc.

Cette infrastructure municipale sera un lieu collectif de rassemblement pour tous les Valdoriens. 🇯🇵



Crédit photo : Geneviève Langlois

Place Agnico Eagle

**NOTRE MISSION** : BÂTIR EN SYMBIOSE UNE ARCHITECTURE DURABLE  
**NOTRE VISION** : AMÉLIORER LE MILIEU DE VIE DES COMMUNAUTÉS



MLS + ASSOCIÉS, ARCHITECTES inc.  
www.mlsarchitectes.com 819-824-3651

crédit photo : Geneviève Langlois

Par Marc Pilon, président et Guillaume Gilbert, urbaniste et chargé de projets

Collaboratrice : Sonia Chalifoux, B.Sc. urbanisme

Apur urbanistes-conseils

## LE PROJET INTÉGRÉ, CE MAL AIMÉ... une question d'intégration?

**L**e projet intégré est une manière de développer un terrain en opposition (ou en complémentarité) avec le développement traditionnel standard sur rues publiques. Au lieu d'effectuer un lotissement « classique » dont les terrains font front sur une voie de circulation publique, le projet intégré propose un ensemble bâti comprenant des parties privatives (les bâtiments) et des parties communes (notamment des allées de circulation véhiculaires privées, des aires de stationnement et des aires d'agrément partagées). De façon générale, cette forme de développement est davantage utilisée dans le cadre de projets résidentiels bien qu'un éventail d'usages peut y être affecté, pensons notamment aux *power center* dont les bâtiments commerciaux partagent des aménagements communs (allées d'accès, aires de stationnement, placettes publiques, etc.) ou encore aux ensembles mixtes (résidences-commerces-bureaux par exemple). Conséquemment, ce type de développement est souvent préconisé pour sa flexibilité et l'optimisation de la ressource terrain, contrairement au développement standard qui impose des balises réglementaires plus strictes. Bien que cette façon de développer le territoire soit de plus en plus répandue au détriment du développement traditionnel, il n'en demeure pas moins que certaines municipalités sont encore aujourd'hui réticentes à autoriser et encadrer cette méthode. En somme, quels sont les avantages et les inconvénients du développement sous forme de projet intégré? Est-ce que la collectivité y gagne?

Le projet intégré, qui s'insère dans les milieux urbains ou bien dans les milieux de villégiature, permet d'optimiser le terrain sur lequel il s'implante par sa flexibilité et son adaptabilité au contexte d'intervention et mène généralement à la création de milieux de vie de haute qualité. D'emblée, alors qu'un projet standard n'autorise généralement qu'un bâtiment principal par terrain, ce type de développement, quant à lui, permet d'y planter plus d'un bâtiment principal et permet ainsi de créer un ensemble bâti sous la gestion d'un seul propriétaire (et de plusieurs copropriétaires). Cette opportunité viendra donc hausser le potentiel de développement d'un terrain, mais aussi en assurer la qualité dans une approche qui permet, de façon optimale, de minimiser les impacts environnementaux, le maintien des espaces verts et d'agrément malgré une certaine forme de concentration du développement et enfin les coûts liés aux infrastructures. Toutefois, un développement sous forme de projet intégré n'est pas nécessairement garant d'un succès.

Effectivement, la relation qu'a le projet intégré avec son contexte urbain, naturel ou environnemental est primordiale dans sa participation à la création de milieux de vie complets et à leur complémentarité. Qu'advient-il du quartier qui accueille un tel projet, mais dont le projet lui fait dos? Peut-on considérer que le projet intégré participe au déploiement des aménagements publics? Intrinsèquement, le projet intégré est souvent synonyme de « privatisation de l'espace ». Considérant que la façade principale d'un bâtiment n'a pas obligatoirement front sur une rue publique ceci peut avoir comme effet de rompre le dynamisme d'une rue. Ce résultat tend, dans certains cas, à s'apparenter aux *gated communities*. Il devient donc important d'analyser de quelle façon le projet intégré contribuera au dynamisme général de l'espace urbain, voire de la rue et du secteur et d'en valider son appréciation qualitative. De quelle façon peut-on s'assurer que le projet intégré contribue à la concentration du développement pour éviter l'étalement urbain; à la rationalisation des investissements publics (ou privés); à la préservation des « lieux sensibles » au bénéfice général de la faune et de la flore; à offrir une diversité de l'habitation qui permet une grande mixité socioéconomique; et enfin à l'attribution d'un milieu de vie de haute qualité viable à long terme? Voilà des questions auxquelles nous nous devons de répondre lors de la planification et l'approbation du projet intégré, mais d'abord lors de l'élaboration du cadre réglementaire devant être mis en place!

Dans une optique de durabilité, cette option de développement permet d'atteindre plusieurs objectifs environnementaux, sociaux et économiques. En effet, de par son cadre réglementaire, le projet intégré favorise la conservation et la mise en valeur d'éléments naturels. L'implantation des bâtiments et l'emprise des allées véhiculaires s'adaptent à l'état naturel du terrain en optimisant les espaces constructibles et en minimisant les travaux dans les milieux plus fragiles. Également, la réglementation municipale qui régit les projets intégrés permet d'amoindrir les impacts écologiques en réduisant, par exemple, l'emprise des voies de circulation ou bien en obligeant l'aménagement d'aires d'agrément à même le projet. Malgré tout, étant dans une ère où l'environnement est au cœur des débats sociaux, ne serait-il pas pertinent d'utiliser le projet intégré comme un outil de planification et réglementaire qui permettrait aux villes et aux municipalités d'exiger, par exemple, l'utilisation de techniques durables sur un ensemble construit et non-construit complet?

Mis à part les éléments physico-spatiaux, considérant que les projets intégrés nécessitent un entretien rigoureux et parfois onéreux des infrastructures se retrouvant à l'intérieur du site, pensons notamment aux allées véhiculaires, qu'advient-il du coût s'y rattachant? Est-ce que des ensembles peuvent être accessibles à tout type de clientèle? Il s'avère qu'il existe et qu'il est possible d'offrir plusieurs « gammes » de projets intégrés, pour un éventail de budgets. Toutefois, une attention particulière devra être portée au vieillissement des aménagements et des infrastructures. Ceci oblige à une rigueur technique quant aux choix de matériaux et d'exécution dans toutes les étapes de mise en œuvre du projet intégré. Historiquement, plusieurs citoyens résidents au sein de projets intégrés ont dû faire face à plusieurs problèmes de gestion et d'entretien des infrastructures générales qui ont mené à des demandes de rétrocession des dites infrastructures au détriment des municipalités. Ces projets n'ayant pas été conçus de manière traditionnelle avec les mêmes normes de conception peuvent apporter leur lot de problèmes techniques et même, dans certains cas, de qualité de vie.

Quoi qu'on en dise, le projet intégré permet d'user de créativité et s'avère un outil de planification fort intéressant pour le développement de nos villes et municipalités. Néanmoins, cet outil demande un encadrement à la fois souple et à la fois exhaustif qui demande une rigueur de planification afin d'assurer l'harmonisation du projet intégré avec son milieu d'accueil et lui permettant de participer pleinement à l'épanouissement de la collectivité dans une vision à long terme. ■



Par Hugo Lafrance, PA LEED BD+C & O+M  
Président du comité communications du CBD Ca – Québec

## CROISSANCE ET TENDANCES du bâtiment durable

Cette année, le Conseil du bâtiment durable du Canada a été hyperactif en termes de recherche et de publication de rapports pour décrire les retombées économiques et les tendances en aménagement bâti durable au pays. Nous voulons ici donner un aperçu de certains faits saillants qui témoignent d'importantes avancées et de certains constats sur le chemin devant nous.

Dans toutes les classes d'actifs, la part de marché des projets certifiés LEED<sup>MD</sup> a augmenté au cours de la dernière décennie. En 2014, plus de 22 % de tous les nouveaux bâtiments commerciaux et près de 30 % de tous les nouveaux bâtiments institutionnels construits au Canada ont été certifiés LEED. La courbe d'apprentissage s'est donc aplanie et le système d'évaluation, avec ses dépenses, est plus largement maîtrisé.

L'Ontario et la Colombie-Britannique affichent les pourcentages les plus élevés d'emplois reliés au bâtiment durable par rapport à l'ensemble de leurs travailleurs, à savoir 2,1 et 1,6 % respectivement, notamment parce que ces provinces ont exercé un plus grand leadership sur le marché et qu'elles ont renforcé les exigences de leurs codes du bâtiment et adopté des politiques du bâtiment durable. Certaines municipalités québécoises ont adopté des initiatives rapidement, mais c'est dernièrement que la tendance s'est accélérée.

### IMPACT ÉCONOMIQUE DE L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT DURABLE

La croissance du bâtiment durable dans le secteur commercial a été largement stimulée par les politiques de durabilité des propriétaires immobiliers et des investisseurs institutionnels. Dans le secteur institutionnel, elle a été supportée par les politiques et les exigences réglementaires du bâtiment. L'adhésion aux principes du bâtiment durable, basée sur des études de rentabilité démontrant un rendement du capital investi (RCI) pendant la durée de vie d'un tel bâtiment, a également joué un rôle clé pour l'adoption plus large par le marché.

### CROISSANCE DE L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT DURABLE

Le concept de bâtiment durable est étroitement lié à des ensembles de critères définis dans les systèmes d'évaluation et les programmes de certification par une tierce partie. LEED<sup>MD</sup> est un système qui a connu une croissance rapide au Canada au cours de la dernière décennie, comme en témoignent les chiffres suivants : en 2005, 31 bâtiments avaient obtenu une certification LEED au pays; en 2015, on en comptait 2576.

De plus, les taux de pénétration du marché des bâtiments certifiés LEED (exprimés en pourcentage des surfaces de plancher brutes des nouvelles constructions) ont également été à la hausse au cours de la dernière décennie. Pour l'année 2014, ces taux s'établissent à 22 % de tous les nouveaux bâtiments commerciaux et à environ 30 % de tous les nouveaux bâtiments institutionnels construits au Canada.

### TENDANCES ET FACTEURS DU MARCHÉ DU BÂTIMENT DURABLE AU CANADA

Le mouvement du bâtiment durable a effectué un important virage au cours des vingt dernières années. D'abord dominé par les chefs de file du marché et les principaux responsables des politiques, on voit maintenant apparaître de plus grandes synergies entre la réglementation et les pratiques. Voici quelques tendances et les facteurs déterminants qui ont commencé à poindre et qui risquent de jouer un rôle de premier plan dans la transformation du marché du bâtiment. ■

TENDANCES	DESCRIPTION
Accent sur les bâtiments existants et la rétro-mise en service	Les bâtiments existants forment la plus grande partie du parc immobilier et ils offrent d'importantes possibilités d'amélioration. La remise en service et la rétro-mise en service des bâtiments existants réduisent la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (GES), mènent à des environnements intérieurs plus sains et permettent d'attirer ou de retenir les employés.
Conception axée sur la collectivité pour favoriser la santé et le bien-être	La planification des municipalités évolue actuellement vers l'urbanisation, la densification, les politiques visant une meilleure utilisation du territoire et la création de villes « marchables » où il fait bon vivre. Ce virage modifie l'approche conceptuelle qui accorde maintenant une plus grande importance à la collectivité qu'au bâtiment individuel. Les avantages de l'aménagement des collectivités deviennent également de plus en plus importants.
Mouvement en faveur des bâtiments à consommation énergétique nette zéro	La conception des bâtiments dans un objectif de réduire leur consommation d'énergie et leurs émissions de GES a des incidences sur leur forme, car les concepteurs accordent une plus grande attention aux caractéristiques de la conception passive et à l'enveloppe. La baisse des coûts et les améliorations à la performance des panneaux photovoltaïques au cours des dernières années réduisent l'écart qui nous sépare de la consommation énergétique nette zéro.



Cet article reprend des extraits du rapport *Le bâtiment durable au Canada | Évaluer les impacts et les opportunités sur le marché, commandité et publié par le Conseil du bâtiment durable du Canada avec l'aide de l'Office de protection de la nature de Toronto et élaboré par le Delphi Group.*

Par M<sup>e</sup> Jonathan Bachir-Legault  
Municipal conseil avocats

## LES ENTREPRISES G.P. (2011) INC. C. MUNICIPALITÉ DE SAINT-VALENTIN

**D**ans une décision récente, la Cour supérieure rappelle qu'une municipalité, dans l'exercice de son pouvoir réglementaire, ne peut pas prohiber totalement un usage licite sur l'ensemble de son territoire.

En effet, le 21 octobre 2015, la Cour supérieure rend la décision *Les Entreprises G.P. (2011) Inc. c. Municipalité de Saint-Valentin*. Les faits ayant mené au litige sont les suivants : en 2011, la demanderesse, Les Entreprises G.P. (2011) Inc. (ci-après G.P.) achète de la famille Sénécal plusieurs lots sur le territoire de la municipalité de Saint-Valentin (ci-après la Municipalité). Préalablement à la vente, la notaire instrumentant précise à la demanderesse que l'immeuble qu'elle cherche à acquérir contient une sablière-gravière. La notaire informe également la demanderesse que la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (ci-après la CPTAQ) a rendu une décision, en 1998, autorisant l'exploitation d'une sablière-gravière sur les lots en question. En effet, les terrains étant en zone agricole, une autorisation de la CPTAQ est nécessaire pour y exploiter une sablière-gravière. En 1998, la CPTAQ émet cette autorisation pour une durée de 15 ans. De 2011 à 2013, G.P. exploite la sablière jusqu'à ce que l'autorisation de la CPTAQ vienne à échéance. Afin de poursuivre ses activités, la demanderesse communique avec la Municipalité de Saint-Valentin afin que celle-ci modifie deux règlements de zonage empêchant l'exploitation d'une sablière-gravière et qu'elle communique avec la CPTAQ pour que l'autorisation nécessaire soit renouvelée. Le 3 septembre 2013, la Municipalité adopte un avis de motion visant à modifier les règlements concernés afin que G.P. puisse poursuivre ses activités. Or, le 1<sup>er</sup> octobre 2013, sous les pressions d'un groupe de citoyens, la Municipalité annule sa résolution du 3 septembre, refuse de modifier les règlements de zonage et informe la CPTAQ que les sablières-gravières ne sont pas permises sur son territoire.

À la suite de cette décision de la Municipalité, G.P. prend un recours afin que la Cour déclare la nullité des articles pertinents des deux règlements municipaux, 386 A et 387, annule la résolution du 1<sup>er</sup> octobre et ordonne au directeur général de la Municipalité d'attester, auprès de la CPTAQ, que les règlements municipaux permettent l'exploitation d'une sablière-gravière.

Bien que la demanderesse soulève plusieurs illégalités, la Cour se concentre principalement sur la validité des règlements de zonage 386 A et 387 de la Municipalité. L'article 15.1 du règlement 386 prévoit que nul ne peut exploiter une nouvelle sablière-gravière à l'intérieur du territoire de la municipalité. L'article 17.1 du règlement 387 prévoit que le règlement de zonage ne peut être interprété comme permettant les carrières et les sablières. La Cour examine l'argument de la demanderesse qui soutient que ces articles sont invalides puisqu'ils prohibent complètement un usage licite sur tout le territoire de la municipalité.

Il faut comprendre que pour qu'une Municipalité puisse adopter un règlement prohibant complètement une activité, elle doit être expressément habilitée à le faire. Dans le cas qui nous intéresse, les dispositions contestées font partie de deux règlements de zonage. En matière de zonage, le pouvoir des municipalités se trouve dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et cette loi ne permet pas aux municipalités de prohiber totalement, sur l'ensemble du territoire, un usage licite.

Ainsi, la Municipalité de Saint-Valentin ne pouvait pas interdire les sablières-gravières dans toutes les zones de son territoire. Toutefois, la Municipalité défend sa décision et prétend que la prohibition est permise lorsqu'il s'agit de se conformer au schéma d'aménagement de la MRC. En effet, la Cour confirme qu'il s'agit bel et bien d'une exception au principe général mais, en analysant le schéma de la MRC, la Cour constate que celui-ci porte à interprétation. La Cour précise que pour que l'exception s'applique, le schéma de la MRC doit prévoir explicitement la prohibition, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

La Cour déclare donc que les articles 15.1 et 17.1 sont inopposables à G.P., que l'entreprise a le droit d'exploiter une sablière et ordonne à la Municipalité de Saint-Valentin d'attester, auprès de la CPTAQ, que cette exploitation est conforme aux règlements municipaux. ■



Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22) * – 2 jours	
Rigaud	23 - 24 janvier
Drummondville	25 - 26 janvier
Mont-Tremblant	26 - 27 octobre
Val-d'Or	28 - 29 novembre
Joliette	6 - 7 décembre

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

Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RPEP)*	
Rimouski	23 février
Sherbrooke	23 mai
Trois-Rivières	24 mai

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

Atelier de perfectionnement sur le règlement Q-2, r. 22	
Rimouski	27 mars
Baie-Comeau	26 avril
Sherbrooke	21 septembre
Saguenay	5 octobre
Val-d'Or	30 novembre

Méthodologie et techniques d'inspection des bâtiments – 3 jours	
Drummondville	18 - 19 - 20 avril

Lecture de plans et devis et initiation au Code de construction du Québec – 2 jours	
Saint-Jérôme	22 - 23 mars
Magog	29 - 30 novembre

Partie 9 du Code de construction du Québec – 3 jours	
Trois-Rivières	12 - 13 - 14 décembre

Partie 10 du Code de construction du Québec	
Drummondville	22 novembre

Mise à jour 2010 du Code de construction du Québec	
Vaudreuil-Dorion	6 avril

Émission des permis, certificats ou attestations : inventaire des règles à respecter*	
Drummondville	7 février
Baie-Saint-Paul	6 avril
Mont-Tremblant	29 mai
Saint-Jean-sur-Richelieu	14 septembre
Salaberry-de-Valleyfield	4 octobre

\* Ce cours est dispensé en collaboration avec la MMQ

Savoir composer avec les situations et les clientèles difficiles	
Mont-Laurier	5 avril
Saint-Jean-sur-Richelieu	11 avril
Baie-Saint-Paul	26 septembre
Thetford Mines	9 novembre
Saint-Jean-de-Matha	5 décembre

Le rôle de conciliateur-arbitre	
Trois-Rivières	5 octobre

Les mystères du lotissement et des avis de motion	
Saint-Hyacinthe	23 novembre

Rôle de l'officier municipal et atelier pratique sur l'application des règlements d'urbanisme – 2 jours	
Matane	4 - 5 avril
Mont-Laurier	7 - 8 juin
Rouyn-Noranda	12 - 13 septembre

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (2 jours)	
Trois-Rivières	13 - 14 juin
Saint-Georges	12 - 13 septembre
Saint-Jérôme	20 - 21 septembre
Rivière-du-Loup	24 - 25 octobre

La gestion des lacs et des cours d'eau (2 jours)	
Bromont	15 - 16 novembre
Mont-Tremblant	28 - 29 novembre

Les droits acquis et règlements à caractère discrétionnaire en matière d'aménagement et d'urbanisme – 2 jours	
Rivière-du-Loup	20 - 21 mars
Drummondville	12 - 13 octobre

Le zonage agricole (2 jours)	
Mont-Joli	14 - 15 mars
Drummondville	1 <sup>er</sup> - 2 novembre
Bromont	5 - 6 décembre

L'insalubrité des bâtiments (2 jours)	
Saint-Jean-sur-Richelieu	28 - 29 mars

Étude de cas : la stabilisation des rives	
Québec	14 novembre
Joliette	29 novembre

La gestion efficace des plaintes et les recours en cas de manquements aux règlements municipaux et la préparation d'un dossier devant la cour	
Québec	28 février
Boucherville	23 mars
Saint-Sauveur	30 mai

Solutions réglementaires pour le contrôle des projets : opportunités de la LAU	
Shawinigan	16 mars
Mont-Laurier	18 mai
Gaspé	1 <sup>er</sup> juin
Saguenay	21 septembre
Sept-îles	5 octobre
Saint-Georges	26 octobre
Vaudreuil-Dorion	16 novembre
Québec	7 décembre

Stratégies de gestion des eaux pluviales	
Saint-Georges	14 mars
Roberval	28 mars
Matane	30 mai
Rivière-du-Loup	1 <sup>er</sup> juin
Joliette	12 septembre
Montebello	17 octobre
Saint-Hyacinthe	18 octobre

Information et inscription : [www.combeq.qc.ca](http://www.combeq.qc.ca) ou [www.fqm.ca](http://www.fqm.ca)

NOS PARTENAIRES :



FÉDÉRATION  
QUÉBÉCOISE DES  
MUNICIPALITÉS

Développement durable,  
Environnement et Lutte  
contre les changements  
climatiques

Québec



UNION DES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC



SOFEDUC

**NOUVEAU  
PRODUIT!**

# PUISTAR

L'INDISPENSABLE  
SYSTEME DE CADRE ET GRILLE POUR  
PUISARD QUI ÉLIMINE LES INFILTRATIONS  
AUTOUR DES STRUCTURES



**SOLENO**  
La maîtrise de l'eau pluviale

**SOLENO.COM**

