

VOLUME 16 N° 4 ■ AUTOMNE 2012

BâtiVert

L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

**Règlement modifiant
le Code de construction
pour favoriser
l'efficacité énergétique**

ISSN 1482-0412
Port de retour garanti

Envoi de publication
Contrat de vente n° 40065574

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

www.combeq.qc.ca

Des rabais exclusifs?

C'est réglé.

Recevez jusqu'à 12 % de rabais
additionnel sur vos assurances
automobile, habitation et
véhicules récréatifs



OBTENEZ UNE SOUMISSION

1 800 322-9226

lacapitale.com/combeq



CONCOURS

Costa Rica
me voilà!

Gagnez un voyage d'une valeur de 7 500 \$
Demandez une soumission pour participer.
Détails et règlement sur lacapitale.com/concoursgrupe



COMBEQ


La Capitale
Assurances générales

Cabinet en assurance de dommages

MOT DU PRÉSIDENT 5
Changement et coopération

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
L'urbanisme intelligent :
ne plus penser comme Cro-Magnon 6-7

L'ABC des sols contaminés 8 à 10



L'aménagement durable
des stationnements 11 à 13

Une nouvelle approche réglementaire :
le zonage fondé sur la forme 16-17



ADHÉSION 2013 14-15

Efficacité énergétique :
Nouvelle partie 11
du Code de construction 18-19



FORMATION 2012 20

Encourager la construction durable
sur le territoire municipal :
pourquoi et comment? 21 à 23

CHRONIQUE JURIDIQUE
La dérogation mineure :
une discrétion absolue
du conseil municipal? 24-25

CHRONIQUE URBANISME
Aménager sa cour :
un cabanon, ce n'est pas assez! 26



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

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Pierre-Paul Ravenelle

RESPONSABLE DES COMMUNICATIONS ET DU MARKETING

Dany Marcil

ACCUEIL, COMPTABILITÉ ET SECRÉTARIAT

Francine Clément

SERVICE DE LA FORMATION

Johanne Nadon

LE MAGAZINE

DIRECTEUR

Pierre-Paul Ravenelle

CONCEPTION ET MONTAGE

CGB Communication

IMPRESSION

Imprimerie Miro

PUBLICITÉ

Dany Marcil

ADMINISTRATION, RÉDACTION ET PUBLICITÉ

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

Dépôt légal, deuxième trimestre 1992
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISSN-1482-0412

Envoi de publication.
Enregistrement n° 40065574
Port de retour garanti

Abonnement annuel : 18 \$ (taxes en sus)
Le contenu des articles publiés dans ce magazine ne reflète pas nécessairement l'opinion de la COMBEQ. Seuls les auteurs assument la responsabilité de leurs écrits.

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

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

© Marque déposée de la COMBEQ



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

Un investissement au profit de notre avenir



Nouvelle réglementation

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) annonce l'entrée en vigueur du Règlement modifiant le Code de construction, chapitre Bâtiment, pour favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments (partie 11).

BÂTIMENTS VISÉS

Tous les **petits bâtiments** d'habitation d'au plus 3 étages et dont l'aire de bâtiment totalise au plus 600 m² sont ciblés, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'agrandissements réalisés par un entrepreneur ou un propriétaire occupant.

CONTENU DES MESURES

Inspirées de la norme volontaire Novoclimat, les mesures portent sur l'enveloppe des bâtiments – isolation, étanchéité à l'air, portes et fenêtres – de même que sur la ventilation.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Les projets ayant fait l'objet d'une demande de permis après le 30 août 2012 ou dont la construction débutera après le 28 novembre 2012 doivent s'y conformer. Tout manquement aux exigences de la partie 11 devra faire l'objet de correctifs.

Cette nouvelle réglementation découle du Plan d'action 2006-2012 sur les changements climatiques du gouvernement du Québec et sa mise en œuvre est financée par le Fonds vert.

Pour en savoir plus

Pour plus d'informations, la RBQ vous invite à consulter son site Web au www.rbq.gouv.qc.ca. Vous y trouverez le règlement complet ainsi que des outils éducatifs pour vous soutenir dans l'apprentissage des nouvelles méthodes de construction en lien avec l'efficacité énergétique. Les personnes souhaitant en apprendre davantage peuvent également communiquer avec le Centre de relation clientèle au 1 800 361-0761.

LES EXPERTS DE LA RBQ
VOUS ACCOMPAGNENT
DEPUIS 20 ANS

Régie
du bâtiment

Québec 

CHANGEMENT et coopération



M. DANIEL BARBEAU

Président de la COMBEQ

Les dernières semaines ont été riches en événements. Pensons ici au paysage politique où, à la suite des dernières élections, le Parti Québécois a l'honneur de former le gouvernement avec, pour la première fois de son histoire, une femme comme première ministre. Nous ne pouvons que féliciter M^{me} Pauline Marois et lui souhaiter, ainsi qu'à son équipe, un règne fructueux. J'espère que cette première historique encouragera d'autres femmes à s'engager en politique et à prendre part aux nombreux défis liés à l'exercice du pouvoir, autant dans les milieux politique, économique, culturel ou social. Je me permets d'inclure le secteur associatif en rappelant qu'un nombre record de femmes ont été élues au sein du conseil d'administration de la COMBEQ en avril dernier et que leur implication est indispensable.

Un gouvernement nouvellement élu signifie également un changement au niveau des ministres. La COMBEQ aura dorénavant deux nouveaux collaborateurs. J'ai volontairement choisi le terme collaborateur puisque notre corporation a toujours privilégié des relations saines et respectueuses avec les ministres en poste. C'est donc avec l'environnementaliste et nouveau député de Sainte-Marie-Saint-Jacques, Monsieur Daniel Breton, ministre du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs, et un jeune député très prometteur au sein du Parti Québécois, Monsieur Sylvain Gaudreault, ministre des Transports et ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, que notre Corporation continuera de travailler au mieux-être des officiers municipaux en bâtiment et en environnement dans les prochaines années. Je tiens, à titre de président de la COMBEQ, à les féliciter et à leur souligner notre désir de faire du Québec un leader en matière d'aménagement durable du territoire et de la gestion efficace des eaux.

La collaboration est un des principaux fondements autour duquel notre association s'est construite. Cet état d'esprit n'est pas seulement tangible auprès de la classe politique mais également envers nos collègues des autres associations du milieu municipal. Considérant cette position, j'ai participé au congrès de l'Association des directeurs municipaux du Québec (ADMQ) le 6 juin dernier.

À cette occasion, j'ai eu l'honneur, conjointement avec mon homologue M. Charles Ricard, de signer une entente de partenariat en vue de maintenir des relations cordiales et, dans une optique plus générale, d'améliorer les rapports professionnels au sein des muni-

cipalités. Cette entente promet d'être fructueuse, notamment en encourageant la participation réciproque de nos membres aux activités de formation et de perfectionnement des deux associations.

Bien que la collaboration soit essentielle, le travail à l'interne ne manque pas. L'automne est déjà bien avancé et le comité exécutif ainsi que le conseil d'administration doivent s'atteler à la tâche, notre profession étant en constante évolution. L'adoption du règlement modifiant le Code de construction pour favoriser l'efficacité énergétique en est une preuve. Nous attendons également des suites dans l'adoption de la Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme (LADTU) et la révision du Q-2, r. 22, des dossiers majeurs qui touchent directement le travail des officiers municipaux en bâtiment et en environnement.

Enfin, je termine en vous assurant que la COMBEQ vous communiquera toutes nouveautés en lien avec notre profession, peu importe la nature. Je vous invite également à consulter notre bulletin, notre site internet ainsi que les formations que nous vous offrirons au cours des prochains mois. ■

Dans l'attente de communiquer avec vous à nouveau, je vous souhaite une bonne lecture!



L'URBANISME INTELLIGENT : ne plus penser comme Cro-Magnon

M^e MARC-ANDRÉ LECHASSEUR

LeChasseur avocats ltée

L'urbanisme comme nous le connaissons en Amérique depuis plus de 100 ans se transforme sans cesse. Plus précisément, les outils juridiques actuels utilisés pour en faire la traduction sont pratiquement périmés. Pensons au zonage normatif de type euclidien que l'ensemble des municipalités québécoises utilisent avec ses catégories d'usages et la très stricte règle de l'uniformité des usages dans une même zone. Pensons aux innovations qu'ont été les critères de performance, les dérogations mineures, les plans d'aménagement d'ensemble, les plans d'implantation et d'intégration architecturale et les usages conditionnels. Dans l'ensemble, le mouvement vers les pouvoirs discrétionnaires est venu désenclaver le zonage normatif, trop rigide, sans pour autant constituer une solution entière. Voilà que des nouvelles tendances émergent en urbanisme. Elles sont nécessaires mais elles vont, en apparence, plus loin que la portée des articles de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Certains y verront un frein, d'autres une opportunité. Certains y verront une raison de dire non aux nouvelles idées des urbanistes, d'autres une façon de participer à l'innovation. Demain, nous vivrons tous au rythme du *form-based planning*.

Le *form-based planning* est une approche récente qui se fonde non pas sur la réglementation de l'usage en créant des zones résidentielles, commerciales ou industrielles, comme le zonage traditionnel, mais plutôt sur la forme souhaitée pour différents secteurs. Il s'agit d'une opportunité pour les municipalités de déterminer à l'avance le style et les caractéristiques du développement immobilier et de s'assurer du respect des critères émis quant au type d'environnement bâti à préconiser. Parmi les critères à considérer, notons la hauteur des bâtiments, le design, l'orientation, l'aménagement du site et l'aménagement paysager, l'éclairage et le stationnement.

L'image de Frei Otto illustre bien le caractère organique de l'aménagement du territoire. Il faut noter que le *form-based planning* est généralement plus permissif que les plans d'implantation, souvent limités par des considérations d'usage général. Il est considéré comme

une avancée importante en matière de gestion de l'étalement urbain puisqu'il pose des critères s'appliquant à l'ensemble du territoire de façon simultanée plutôt que projet par projet, assurant de cette façon une certaine cohérence. Le règlement sur les PIIA constitue un élément important d'une planification de ce type. Donc, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit d'emblée un outil dont la portée et l'utilisation peuvent être bonifiées dans un contexte de planification plus globale. Le programme particulier d'urbanisme peut lui aussi être utilisé dans le cadre d'une planification plus précise, plus dynamique, de telle sorte que certains quartiers reçoivent des traitements urbanistiques plus détaillés.

Essentiellement, le règlement rédigé sur la base du *form-based planning* prend la forme d'une combinaison d'usages par zones tout en prévoyant, à l'aide d'images, le type de bâtiment autorisé par type



d'usage. Notamment, les pentes de toit peuvent être illustrées de même que l'emplacement précis des marges et des espaces de stationnement. Ainsi, le règlement de zonage contient, par zone, des plans et photographies illustrant la « forme » du bâti souhaité. Dans l'ensemble, les urbanistes peuvent choisir de faire en sorte que l'ensemble de ce design et de ces usages s'insèrent par le biais du *Transect*, lequel forme la trame formée par les zones, depuis la campagne jusqu'à la ville.

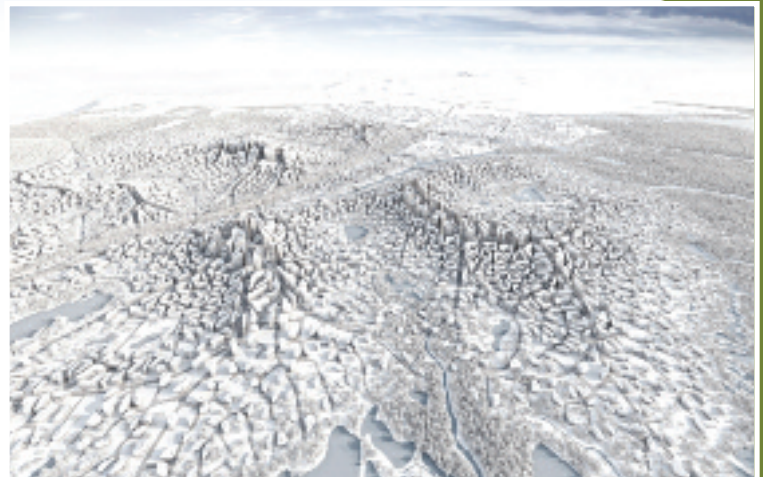
Par exemple, le Jefferson County, aux États-Unis, a adopté le plan *Cornerstone 2020* décrétant les formes de développement pour différents quartiers. Il est intéressant de considérer certains des différents *form districts* prévus à ce plan ainsi que de dresser un aperçu des divers objectifs poursuivis:

Downtown Form District : Les objectifs sont de revitaliser le centre-ville en respectant ses caractéristiques traditionnelles, d'en faire le centre économique de la ville, de créer un développement compact et un environnement privilégiant les voies cyclables et pédestres, et de diversifier les usages.

Traditional Neighborhood, Neighborhood and Village Form Districts : Les objectifs sont de concevoir des quartiers résidentiels ayant une vitalité économique et un esprit de communauté, avec des parcs et des espaces publics, d'encourager la diversité et de conserver le caractère authentique des quartiers traditionnels.

Regional Marketplace Center : Les objectifs sont de faciliter le magasinage en réunissant les commerces au sein d'un même district, mais en assurant des limites de développement et la possibilité de modes alternatifs de transport, d'assurer une forme d'identité, et de promouvoir les usages mixtes en marge de ces secteurs.

Une particularité intéressante du plan *Cornerstone 2020* découle de l'approche hybride prise par la municipalité, superposant le *form-based planning* au zonage traditionnel pour les quartiers existants. Essentiellement, le *form-based planning* recueille la palme aux États-Unis depuis l'an 2000. Plusieurs législations ont adopté des codes à cet effet qui ont ni plus ni moins pour effet de remplacer les approches traditionnelles en vigueur depuis le tournant des années 20. Il est indubitable qu'une telle vague déferlera bientôt au Canada et que notre manière de réglementer l'urbanisme s'en trouvera changée.



Autant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme que la future Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme sont des outils qui permettent l'utilisation du *form-based planning*. Cela dit, les avocats qui viendront en appui aux urbanistes devront faire preuve d'ouverture dans la mise en place des solutions juridiques aux innovations urbanistiques. Il s'agit là du prochain véritable défi que nous rencontrerons. ■



LeChasseur

LeChasseur avocats Ltée
www.lechasseuravocats.com
 Droit municipal, immobilier et commercial
 En alliance avec Rodolphe Chandonnier avocats Ltée



ENSEMBLE

514 845-5342

Centre de commerce mondial de Mt
 393, rue Saint-Jacques, bur. 258
 Montréal QC H2Y 1N9

450 777-7870

150, rue Saint-Jacques, bur. 301
 Granby QC J2G 8V6

450 263-3300

112, rue Sud, bur. 400
 Cowansville QC J2K 2X2



M. PATRICK RENAUD

Laforest Nova Aqua inc.

La présence potentielle de sols contaminés doit être envisagée dans tout projet de développement urbain. L'historique d'occupation des secteurs développés amène son lot de polluants associés aux activités commerciales et industrielles antérieures. Rappelons que les pratiques industrielles ainsi que la gestion courante des produits chimiques ont connus des modifications notables au fil des ans, et ce, en lien de l'avancement de la science, du cadre législatif et surtout en regard aux impacts observés sur l'environnement. Pensons tout simplement à l'utilisation d'huile usée à titre d'abats poussières sur les chemins en gravier ou au remblaiement des zones humides en périmètre urbain.

Du fait que les terrains en périmètre urbain ont souvent connu des utilisations antérieures, les entrepreneurs, développeurs et inspecteurs municipaux doivent être vigilants lors des travaux d'excavation. L'utilisation de matières résiduelles ou de matériaux de démolition à titre de remblai, la découverte d'un réservoir souterrain abandonné ou d'anciennes conduites sont autant de sources polluantes qui peuvent faire leur « apparition » lors des premiers coups de pelle hydraulique.

À la suite de ces découvertes et de la réalisation de travaux de caractérisation par un consultant spécialisé en environnement, certaines actions peuvent incomber au propriétaire des terrains affectés. Afin d'encadrer

L'ABC des sols contaminés

la gestion des sols contaminés, le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs. (MDDEFP) a mis en place et a peaufiné, au fil des ans, une grille de gestion basée sur les connaissances scientifiques et la dangerosité des contaminants.

UNE GRILLE D'ÉVALUATION DE LA CONTAMINATION

Une première série de critères d'évaluation de la qualité des sols et de l'eau souterraine est publiée par le ministère de l'Environnement en 1988. Inscrit dans la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés, les critères permettent, de façon simple, d'évaluer l'ampleur d'une contamination. Ils sont aussi utilisés comme outils de gestion des sols contaminés excavés et ont été établis de façon à assurer la protection de la santé des futurs utilisateurs et pour sauvegarder l'environnement. Ces critères constituent le mode d'intervention le plus facile à appliquer sur un terrain et celui qui demande le moins de suivi et d'engagement pour l'avenir. Quoique n'ayant pas force de loi avant l'apparition du Règlement sur la protection des terrains en 2003, l'utilisation des critères génériques est pratique courante par les intervenants et consultants œuvrant dans la caractérisation environnementale depuis qu'ils ont vu le jour en 1988.

La grille des critères prévoit trois niveaux (A, B et C) ou seuils maximaux des contaminants majeurs en fonction du zonage des terrains. Le niveau A correspond aux teneurs de fond pour les paramètres inorganiques (métaux, soufre, cyanures) et à la limite de quantification pour les paramètres organiques, soit la concentration minimale qui peut être quantifiée par une méthode d'analyse, et ce, pour les paramètres tels les produits pétroliers, les composés phénoliques ou les pesticides.



Excavation de déchets

Municonseil
avocats

Services juridiques en droit municipal, éthique et litige

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

www.municonseil.com | 514 954 0440 | info@municonseil.com

Le niveau B constitue la limite maximale pour des terrains en zone résidentielle, récréative (terrain de jeux) et institutionnelle (i.e. hôpitaux, écoles, garderies, etc.). Sont également inclus les terrains à zonage mixte qui permet un usage résidentiel.

Le niveau C correspond à la limite maximale acceptable pour des terrains en zone commerciale (excluant les usages résidentiels) non situés en secteur résidentiel ou pour des terrains à zonage industriel.

Les critères ont fait l'objet d'une révision en 1998, en lien avec les recherches récentes sur les humains et les organismes vivants. Depuis quelques années, les critères sont maintenus à jour sur le site du MDDEFP afin d'en assurer l'actualisation. La grille des critères indicatifs est disponible à l'adresse suivante :

http://www.mddep.gouv.qc.ca/sol/terrains/politique/annexe_2_tableau_1.htm

LORSQU'IL FAUT AGIR

Lorsque des travaux de caractérisation environnementale (forages, tranchées d'exploration, prélèvement d'échantillonnage et programme d'analyses chimiques) montrent la présence sur une propriété de contaminants qui excèdent le niveau établi pour un zonage donné (par exemple, niveau C pour un zonage industriel), une action doit être entreprise. L'utilisation des critères génériques de sols comme objectif de décontamination signifie que tous les sols contaminés au-dessus du critère lié au zonage du site doivent être excavés et gérés de façon sécuritaire. L'approche basée sur les critères génériques doit être conjuguée avec une vérification de la qualité des eaux souterraines (installation de puits d'échantillonnage, par exemple). En effet,

l'évaluation de la qualité des eaux souterraines et de ses impacts pourra nécessiter une intervention supplémentaire dont il faudra tenir compte dans l'élaboration d'un plan de restauration du terrain.

OPTIONS DE GESTION

Une fois la décision de procéder à l'excavation de sols touchés par la contamination prise, et ce, souvent en raison des courts délais de réalisation d'un projet ou de l'espace restreint disponible sur la propriété, différentes options de gestion hors site sont possibles au Québec. Toutefois, ces options de gestion seront d'abord évaluées en fonction des contaminants en cause et des procédés de traitement qui en découlent. Les contaminants se classifient sommairement en deux types, soit les contaminants organiques et les contaminants inorganiques. Basés sur la chimie du carbone, les contaminants organiques incluent notamment les produits pétroliers, pesticides, composés phénoliques et des composés chlorés. Les contaminants inorganiques regroupent, par exemple, les métaux, sulfures et les cyanures.

Une fois les contaminants identifiés et les niveaux de contamination évalués en fonction des critères génériques du MDDEFP, une série de 27 centres régionaux de traitement de sols contaminés sont autorisés à recevoir ce type de matériaux. Chaque centre possède sa spécialité ou plus précisément ses procédés de traitement. Le répertoire des centres autorisés ainsi que les méthodes de traitement utilisées sont disponibles sur le site du MDDEFP à l'adresse suivante : <http://www.mddep.gouv.qc.ca/sol/lieux/centres.pdf>. Il va de soi qu'il faut vérifier avec le ou les centres de sa région leur disponibilité à recevoir les volumes de sols à excaver et si la contamination mesurée est compatible avec les procédés de traitement utilisés.

...apur
urbanistes conseils

www.apur.ca 1-877-725-2770

MARCO PILON, OUG
Président et fondateur de la firme

HÉLÈNE DOYON, OUG
Vice-présidente

Une firme indépendante et
totalement dédiée à l'urbanisme !

- Urbanisme et aménagement du territoire
- Développement immobilier durable
- Design urbain et revitalisation
- Architecture de paysage
- Génie urbain et environnemental
- Planification et accompagnement stratégique
- Étude économique

Voir l'urbanisme autrement...



Excavation disposition

PROCÉDÉS DE TRAITEMENT

Trois procédés de traitement sont utilisés dans les centres de traitement autorisés au Québec, soit les procédés biologiques, chimiques et physico-chimiques, ainsi que thermiques.

Les procédés biologiques sont basés sur la capacité des micro-organismes à utiliser les sols contaminés comme substrat nutritif. Plus de 23 centres de traitement utilisent ce procédé relativement simple et à faible coût relativement aux procédés thermiques ou physico-chimiques. En contrepartie, le procédé biologique se limite essentiellement aux contaminants organiques et nécessite un traitement de longue durée.

Les procédés thermiques sont conçus pour la destruction des contaminants organiques par combustion (par excès d'air) ou par pyrolyse (sans apport d'air). Deux centres de traitement utilisent cette technique. Ce procédé permet de détruire rapidement des composés chimiques réfractaires (tels les BPC, hydrocarbures de haut poids moléculaires). Cette technique est préconisée dans le cas où les contaminants pourraient se révéler toxiques pour les micro-organismes (concentrations de contaminants en haute concentration et haute toxicité). Ce procédé ne permet pas de traiter les métaux et présente des difficultés pour traiter les sols avec une forte teneur en eau. Elle présente également un coût élevé d'installation et d'exploitation. De plus, cette méthode entraîne une toxicité résiduelle souvent supérieure à la toxicité originale nécessitant ainsi une gestion additionnelle.

Le traitement par procédés chimiques et physico-chimiques utilise des technologies pour détruire ou neutraliser les contaminants (stabilisation, oxydoréduction, neutralisation). D'autres technologies employées utilisent des technologies de récupération et de concentrations des con-

taminants (extraction, évaporation, filtration et précipitation). Deux centres de traitement autorisés utilisent ces technologies. Ces procédés sont très fiables mais sont énergivores et assez coûteux.

De par leur utilisation courante, les produits pétroliers constituent le type de contaminant le plus répandu. En contrepartie, ces derniers possèdent des caractéristiques qui les rendent favorables à un procédé biologique. En effet, les hydrocarbures légers comme l'essence ou les carburants comme le diesel et le mazout sont moyennement à fortement volatils, ainsi que biodégradables. Ainsi, les procédés biologiques tels les biopiles ou la bioventilation seront efficaces pour le traitement de ce type de contamination.



Biopiles

LA NOTE FINALE...

Les coûts associés à la disposition des sols contaminés seront établis par le centre de traitement en fonction des niveaux de contamination et des volumes à recevoir. Les certificats d'analyses chimiques réalisés sur les sols à disposer seront transmis aux centres à cet effet. De plus, la distance à parcourir entre le terrain contaminé et le centre de traitement jouera un rôle déterminant dans le coût final d'un projet de réhabilitation. La détermination de l'option de gestion ou de traitement la plus appropriée à la problématique doit être encadrée par un consultant spécialisé en environnement.

Le consultant spécialisé en environnement pourra également évaluer d'autres options de gestion comme le traitement en place, ou *in situ*, de la contamination ou la réalisation d'une analyse de risque pour maintenir les contaminants en place en fonction d'exigences spécifiques. ■



M^{re} André Lemay, M^{re} Yves Boudroault, M^{re} Pierre Lemin, M^{re} Caroline Pelchat,
M^{re} Claude Jean, M^{re} Stéphanie Lemaire, M^{re} Pierre Giroux, M^{re} Lubbik Chetaki,
M^{re} Patrick Beauchemin, M^{re} Gabriel Chazé, M^{re} Myriam Asselin et M^{re} Antoine Baulfard.

Groupe
MUNICIPAL
ENVIRONNEMENT
EXPROPRIATION

Une équipe expérimentée
Des solutions adaptées
à vos besoins



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

Sherbrooke Un

1195, av. Lavergerie, bureau 200
Québec (Québec) G1V 4N3
Téléphone: (418) 658-9565

www.tremblaybois.qc.ca
avocats@tremblaybois.qc.ca
Télécopieur: (418) 656-6786

L'AMÉNAGEMENT DURABLE des stationnements



M. MARTIN GUAY

Groupe Rousseau Lefebvre

Un terrain de stationnement tel que nous le voyons habituellement est sûrement la meilleure représentation, la meilleure image que nous pouvons nous faire d'un îlot de chaleur. C'est aussi l'image d'un lieu ayant des impacts négatifs pour l'environnement et présentant très peu de performance en regard de sa fonction.

Un stationnement occupe beaucoup d'espace. Il est stérile et il ne constitue aucunement un lieu agréable à l'échelle humaine qu'on aura envie d'utiliser ou même de traverser. De plus, il coûte cher et nécessite des infrastructures d'égout très importantes. Par le volume d'eau de ruissellement qui est évacué d'un stationnement, celui-ci a aussi des répercussions sur tout le réseau d'égout situé en aval. Bien sûr, des restrictions de rejet sont de plus en plus imposées lors de la construction, mais il semble bien que nous soyons encore loin d'un équipement performant ou même profitable. Il y a donc aujourd'hui une nécessité de revoir nos pratiques.

Voici certains objectifs qu'il serait important d'atteindre lors de la planification et de la construction d'un stationnement qui pourrait être qualifié de durable et de performant :

- Réduction des îlots de chaleur
- Gestion écologique et durable des eaux de ruissellement

- Amélioration du paysage et du cadre de vie
- Augmentation de la biodiversité et de la biomasse
- Contribution à l'amélioration de la qualité de l'environnement (gaz à effets de serre, qualité de l'air, qualité de l'eau rejetée)

À ces objectifs, pourraient aussi s'ajouter les suivants :

- Limitation des coûts du projet et des répercussions en aval sur les infrastructures
- Diminution de la superficie du stationnement afin d'accorder un potentiel accru pour le développement à d'autres fins.

Afin d'œuvrer en ce sens, le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) a élaboré récemment un projet de norme intitulé Lutte aux îlots de chaleur urbains – Aménagement des aires de stationnement – Guide à l'intention des concepteurs (projet de norme P 3019-190-5) qui devrait entrer en vigueur bientôt. Ce projet de norme vise bien sûr à contrer les effets négatifs des îlots de chaleur. Par ce fait, il constituera un outil intéressant à la planification de stationnements performants avec moins d'impacts.

Le BNQ propose notamment de réduire la superficie de l'aire de stationnement (aire totale, nombre de cases requis, taille des cases) et de verdifier le stationnement et sa périphérie (en conservant les espaces déjà végétalisés et en plantant de nouveaux végétaux). Il propose aussi de gérer les eaux de pluie sur le site : rétention, infiltration et revêtements perméables. De plus, le BNQ recommande des revêtements à fort indice de réflectance solaire (où un revêtement demeure



plus frais sous un rayonnement solaire important), notamment pour les allées de circulation qui sont rarement ombragées.

Les villes doivent donc se doter d'une réglementation adaptée et évoluée sur l'aménagement des stationnements qui permet de satisfaire les objectifs précédemment énoncés et aussi de respecter l'esprit du projet de norme du BNQ.

Cependant, il est important de souligner qu'il existe déjà des règlements au sein de plusieurs municipalités et villes qui satisfont certains des objectifs d'aménagement. Il s'agit évidemment que ces règlements soient connus, compris et appliqués.

Il y a déjà quelques années, nous avons planifié une nouvelle aire de stationnement pour le campus de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont à Montréal. En respectant les exigences du règlement municipal (arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie), il a été possible de concevoir un stationnement avec un large périmètre planté, mais aussi avec une proportion appréciable d'espaces verts à l'intérieur même du stationnement. Cette situation encadrée par l'application du règlement a fait en sorte qu'il était envisageable de préserver des arbres existants matures et de procurer une superficie ombragée au projet qui n'aurait pas été possible en plantant des arbres uniquement à la périphérie.





D'autres organisations municipales se sont aussi dotées d'une réglementation visionnaire. C'est le cas de l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal qui a mis en place un « règlement encadrant l'aménagement des espaces de stationnement axé sur le développement durable ». Saint-Laurent a donc comme objectifs de diminuer les îlots de chaleur urbains, d'améliorer le cadre bâti, de favoriser la densification urbaine et d'encourager les moyens de transport durables tout en demeurant compétitif pour l'implantation d'entreprises. Ils ont mis en place une série de onze nouvelles dispositions qui ont demandé un certain courage, notamment (sans toutes les citer) :

- Réduire le nombre de cases pour certains usages.
- Exiger davantage de stationnements souterrains (avec un ratio parfois important).
- Établir un nombre maximal de cases.
- Adapter à l'offre en transport collectif les exigences en termes de nombre de cases (où il y a moins de cases près des équipements de transport en commun).

- Intégrer des espaces verts et plantés à l'intérieur du stationnement et exiger que la canopée des arbres couvre 40 % de sa superficie.
- Éliminer l'obligation d'aménager un stationnement lorsque l'absence de besoin est démontrée (nécessité d'une analyse poussée des projets).

L'arrondissement de Saint-Laurent parvient ainsi à planifier sur son territoire des stationnements qui répondent mieux aux enjeux de développement durable qu'il s'est engagé à respecter. De plus, ces stationnements sont plus petits et demandent des ouvrages d'égout parfois moins importants en raison de la meilleure rétention des eaux de pluie que peuvent procurer les espaces verts. Cette situation peut être profitable pour les promoteurs de projets et ne pas représenter pour eux un frein au développement.

Une planification soignée, attentive et sensible des aires de stationnement est en fait la clé pour l'obtention d'un projet durable et performant. Le design complet du stationnement et de sa géométrie assure l'intégration d'espaces verts autant à la périphérie du site qu'à l'intérieur et permet

Contrer et gérer la violence en milieu municipal

Se doter d'outils avant qu'il ne soit trop tard!

Taboues, incomprises, insidieuses ou surprenantes, les situations de violence, quelles que soient leur forme ou leur gravité, sont malheureusement trop fréquentes dans le milieu municipal. Elles peuvent se manifester autant envers les employés que les élus ou les citoyens.

L'ADMQ a développé une activité interactive permettant de rejoindre autant les gestionnaires que les employés municipaux afin qu'ils puissent s'approprier une démarche de prévention contre la violence dans leur milieu de travail.

L'ADMQ est consciente que les inspecteurs municipaux sont plus souvent qu'à leur tour la cible de tels actes, de par la nature de leur travail.

L'activité de perfectionnement a justement été pensée de façon à ce que les apprenants puissent acquérir les outils nécessaires pour prévenir les actes de violence dans leur environnement de travail grâce aux volets suivants :

- informations juridiques essentielles sur les actes de violence;
- méthodes de gestion des conflits et supports thérapeutiques;
- moyens de prévention physique et astuces pour améliorer la sécurité de l'hôtel de ville;
- capsules vidéo de mises en situation.

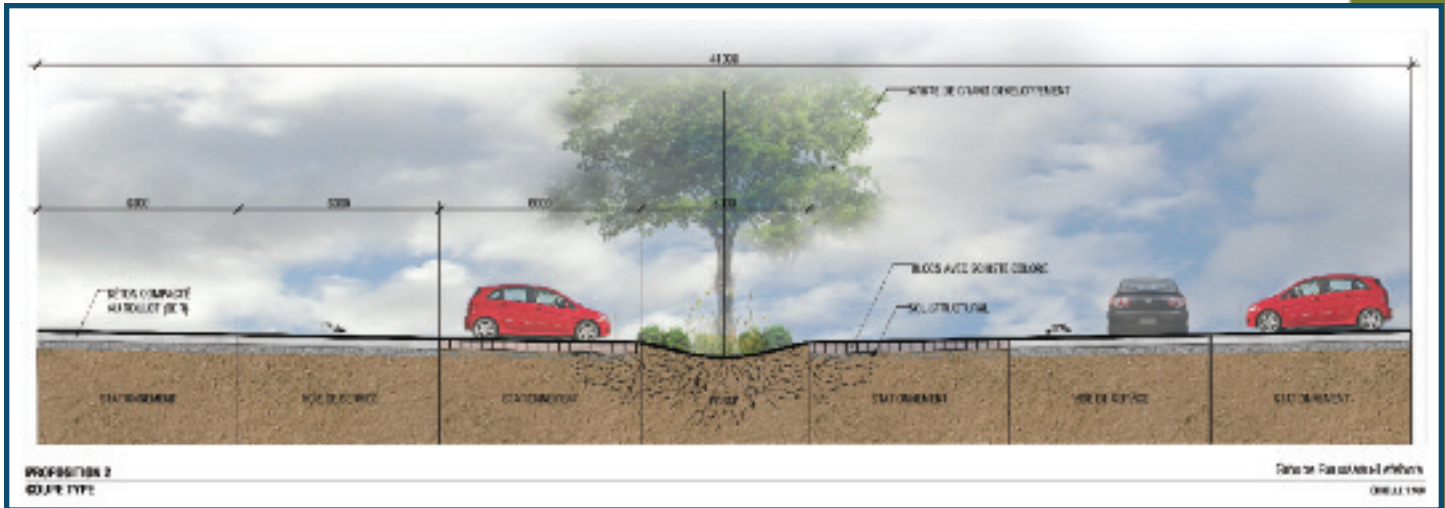
MENACES
INTIMIDATION
VIOLENCE

Pour tous les détails, visitez le www.admq.qc.ca ou contactez M^{me} Magali Laurent, coordonnatrice à la formation, au milaurent@admq.qc.ca.



ADMQ Association des directeurs municipaux du Québec
STIMULER L'EXCELLENCE

En route vers un milieu de travail sain et sécuritaire!



ainsi de préserver les arbres existants et de répartir adéquatement les plantations qui accorderont le maximum d'ombre et de fraîcheur. Cette planification permet aussi de mettre à profit ces différents espaces verts pour l'intégration de la gestion écologique et durable des eaux de ruissellement.

Ces eaux peuvent donc être acheminées en surface, sans recourir à des puisards, vers les espaces verts qui deviennent autant d'ouvrages de biorétention pour la filtration des sédiments et l'élimination de nitrates, phosphates, huiles et graisses. Plutôt que d'être accumulées en simple rétention pour être amenées ensuite à l'égout municipal, les eaux de ruissellement sont infiltrées pour contribuer à la recharge de la nappe phréatique. Les ouvrages qui peuvent y prendre place favorisent l'infiltration, mais aussi l'évaporation et l'évapotranspiration par les plantes. Ultiment, il est certain que les rejets d'eau à l'égout seront moindres que pour un projet planifié de façon convention-

nelle ou même nuls (selon les conditions du site). La réduction du calibre des ouvrages d'égout ou même leur élimination est évidemment profitable pour toutes les parties.

Les bienfaits d'un stationnement aménagé de façon durable sont aussi visibles à d'autres niveaux. L'eau de ruissellement, une fois filtrée sur place, peut être récupérée pour les besoins d'irrigation, pour le nettoyage du site ou pour l'alimentation des toilettes d'un bâtiment. Les ouvrages de biorétention à intégrer peuvent aider à traiter les eaux du dépôt à neige. L'eau peut aussi représenter une valeur ajoutée au projet, en le dynamisant et l'animant (création d'un plan d'eau et eau en mouvement).

Également, les plantations prévues seront planifiées pour ne pas nécessiter d'irrigation ou de soins importants. Elles seront profitables pour la petite faune en leur procurant un refuge et de la nourriture. Elles donneront surtout l'ambiance et la qualité du projet en créant un espace à l'échelle humaine.

Une planification soignée procurera un projet plus évolué par l'intégration, par exemple, de supports à vélos ou de vélos en libre-service et d'un réseau de circulation piétonnière sûr pour les usagers. Des ombrières peuvent être disposées sur une partie ou l'ensemble d'un stationnement et supporter des panneaux solaires pour répondre aux besoins énergétiques de l'éclairage ou même à des besoins plus grands.

Il y a donc de nombreux défis à relever et de nombreuses dimensions à considérer pour se doter d'un stationnement durable, performant et profitable. Il est primordial de donner une valeur ajoutée à un stationnement pour assurer son acceptabilité par les usagers et la population. Tel qu'indiqué précédemment, il y a une nécessité à revoir nos pratiques, quant à la planification par des professionnels compétents et quant aux exigences réglementaires qui doivent encadrer cette planification. ■

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

Téléphone : 514 331-5010
dulfresnehebert.ca

Dufresne Hébert Comeau
AVOCATS



CATÉGORIES DE MEMBRES

AVANTAGES DES MEMBRES DE LA COMBEQ

- *Informations pertinentes concernant le travail de l'officier municipal en bâtiment et en environnement;*
- *Échanges et conseils auprès d'autres officiers municipaux;*
- *Tarifs préférentiels lors de l'inscription aux formations;*
- *Tarifs avantageux lors de la participation au congrès;*
- *Soutien technique pour des questions touchant les installations septiques, le bâtiment ou le domaine juridique.*

La Corporation se compose des catégories de membres suivantes :

ACTIF : Le privilège de membre actif est réservé à toute personne occupant la fonction d'officier municipal ou de fonctionnaire désigné, œuvrant dans le domaine du bâtiment, de l'urbanisme ou de l'environnement, auprès d'une ou plusieurs municipalités locales ou régionales.

ASSOCIÉ : Le privilège de membre associé est réservé à toute personne occupant la fonction d'officier municipal ou de fonctionnaire désigné, œuvrant dans le domaine de l'urbanisme ou de l'environnement, auprès d'une ou plusieurs municipalités locales ou régionales, et dont un employé de la municipalité locale ou régionale est déjà membre actif de la Corporation.

Pour les villes comportant des « arrondissements » le privilège de membre associé est réservé à toute personne œuvrant dans le domaine de l'urbanisme ou de l'environnement au sein d'un arrondissement et dont un employé de cet arrondissement est déjà membre actif de la Corporation.

CORPORATIF : Le privilège de membre corporatif est réservé à une compagnie, une corporation, un regroupement ou une association intéressé de près ou de loin aux buts et objectifs de la Corporation.

DE SOUTIEN : Le privilège de membre de soutien est réservé à une personne intéressée de près ou de loin aux buts et objectifs de la Corporation.

ÉTUDIANT : Le privilège de membre étudiant est réservé à toute personne qui est inscrite à des cours à temps plein dans un établissement d'enseignement.

RETRAITÉ : Le privilège de membre retraité est réservé à tout membre en règle au moment où celui-ci décide de prendre sa retraite et souhaite continuer à suivre les activités de la Corporation.





UNE NOUVELLE APPROCHE RÉGLEMENTAIRE : le zonage fondé sur la forme

M^{me} VALÉRIE CARRÈRE ■ COAUTEURE : M^{me} MARIE-CLAUDE BESNER

CIMA+

ZONAGE, PIIA ET FORME URBAINE

Les villes et municipalités du Québec se sont développées bien des décennies avant l'entrée en vigueur de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et l'on retrouvait, dans certaines communautés, les prédécesseurs des règlements de zonage contemporains, dont le contenu était très variable. À la base, la réflexion derrière la planification et le développement des communautés visait essentiellement une chose, s'assurer de faire cohabiter le plus adéquatement possible des fonctions souvent conflictuelles.

Subséquentement, divers outils ont été mis en place afin d'en compléter la portée, dont le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) destiné à régir les enjeux spécifiques des secteurs patrimoniaux, déjà construits ou en transition et pour lesquels une attention est souhaitée au niveau de la qualité architecturale.

L'objectif premier de la ségrégation des usages, la réduction des nuisances, l'éloignement des industries et manufactures avait atteint efficacement son but mais avait créé d'autres problématiques, devenues encore plus criantes aujourd'hui contrairement aux principes premiers d'efficacité, de cohésion, de rentabilité du sol et de consolidation des secteurs développés. Nos municipalités sont devenues des amalgames de zones, plus ou moins harmonieux, répartis dans un univers s'épuisant avec les limites municipales.

Outil aux vertus illimitées, le PIIA est vite devenu une panacée. De démocratique et discrétionnaire, il est devenu administratif et arbi-

traire. Son utilisation abusive l'a dénaturé de sa mission réelle et mené à des excès :

- Approche à la pièce, par projet, favorisant l'intégration aux propriétés voisines ou au milieu, au détriment de la forme urbaine souhaitable;
- Intégration de critères sous la forme de dispositions normatives;
- Multiplication comblant une absence de planification, en priviliégiant la gestion opportuniste du territoire en fonction de l'imagination des requérants;
- Absence de participation citoyenne pour l'approbation de projets d'impacts. Peu de municipalités utilisent le pouvoir qui leur est donné par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de tenir une consultation publique sur certains projets alors qu'elle est obligatoire pour une dérogation mineure;
- Lorsque les objectifs et critères du règlement sur les PIIA permettent l'expression d'une certaine forme urbaine, il demeure subordonné au règlement de zonage et à une gestion du territoire axée sur les usages.

Heureusement, la pratique urbanistique continue d'évoluer. De nouveaux principes font leur apparition, tels que la planification stratégique et le développement durable. Certains nous ramenant vers des valeurs dites plus traditionnelles, d'autres vers l'innovation. La planification d'aujourd'hui comporte de multiples facettes mais vise essentiellement à créer une expérience urbaine positive et forte, respectueuse des gens qui définissent la ville et l'habitent. On cherche

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

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

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

Tél.: 418 915-6813 / 819 468-7496
Cell.: 418 925-7496
Télé.: 418 915-6813
environeptune@videotron.ca
www.environeptune.ca





WWW.AVIZO.CA

<ul style="list-style-type: none"> • Études de percolation • Infrastructures • Assainissement des eaux usées • Alimentation en eau potable • Caractérisation des eaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Mesures des débits • Environnement • Sols contaminés Phase I, II & III • Urbanisme & aménagement
--	---

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

des opportunités d'insérer la qualité, la curiosité architecturale et le design à toutes les intersections. On s'intéresse enfin à nouveau au principe fondamental du règlement de zonage qu'on avait oublié et négligé, celui de créer une expérience urbaine, créer des lieux, des espaces.

Le *Form-based Codes*, cette nouvelle structure du zonage, propose comme principe de base de définir l'expérience urbaine et son cadre. Le traitement du domaine public, son interrelation avec le domaine privé, les façades, la forme et le volume des bâtiments, l'échelle, le type de rue et d'îlots forment les bases de l'approche, destinée à structurer l'espace, à créer des places et lieux publics axés sur la perception spatiale et la création de qualité, dynamiques et durables. Elle permet de retrouver un équilibre du milieu urbanisé, de son cadre bâti et de ses fonctions, de favoriser la mixité d'usages compatibles et la mise en place d'un environnement fonctionnellement relié aux modes de transport actifs.

Cette vision de la réglementation de zonage est distinctive quant à son contenu et à sa présentation. À toute occasion, le texte est remplacé par des plans et des illustrations. Un règlement de zonage élaboré selon ces principes peut comprendre les éléments suivants :

- Un plan désignant les endroits où les différents types de formes et volumes s'appliquent;
- Les normes pour le traitement des espaces publics (trottoirs, voies de circulation, pistes cyclables, mobilier urbain, etc.);
- Les normes sur la forme des bâtiments comprennent la configuration, l'architecture, la volumétrie, les caractéristiques et matériaux qui définissent l'espace;
- Les règles qui encadrent l'architecture du paysage, les plantations, les écrans, les perspectives visuelles et qui assurent la fluidité de la circulation piétonnière;
- La gestion de certaines caractéristiques environnementales, dont la gestion des eaux pluviales, la protection des arbres, la construction sur les terrains en pente, etc.

Cette façon de concevoir le zonage, en émergence aux États-Unis, fait lentement son chemin au nord de la frontière. Certaines



municipalités canadiennes s'y intéressent et tout dernièrement, la Communauté Urbaine de Québec (CMQ) a fait figure de pionnière, en incluant à son tout nouveau Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD), les principes directeurs de la planification et du zonage par la forme urbaine.

Le cadre juridique québécois actuel permet de soutenir une telle approche de gestion du territoire. L'actualisation des pouvoirs existants en matière de zonage et la volonté des citoyens de s'impliquer dans l'aménagement et le redéveloppement de leurs milieux de vie forcent aujourd'hui une approche planificatrice et novatrice de l'urbanisme, une vision distinctive de l'aménagement, basée d'abord sur l'expérience spatiale de la ville par les gens qui l'occupent. Si le temps est à repenser l'urbanisme, il est aussi à revoir les façons d'utiliser les outils qui en permettent l'expression.

Pour de plus amples informations sur le sujet, vous pouvez communiquer avec M^{me} Marie-Claude Besner et M. Éric Massie chez CIMA+.

À TITRE DE RÉFÉRENCE :

- *Form Based Code Institute* : <http://www.formbasedcodes.org/>
- <http://www.cmquebec.qc.ca/pmad/index.aspx>



CIMA
Urbanisme et
architecture de paysage



Bureau de Montréal
740, rue Notre-Dame Ouest, 15^e étage
Montréal (Québec) H3C 3X6
Tél. 514.337.2462 | Téléc. 514.281.1632

Bureau de Saint-Jérôme
300, rue Longpré, Bureau 200
Saint-Jérôme (Québec) J7Y 3B9
Tél. 450.436.2174 | Téléc. 450.436.2179

www.cima.ca



EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE : nouvelle partie 11 du Code de construction

M. ANDRÉ GOBEIL

Technorm Inc.

Le gouvernement du Québec a adopté le 1^{er} août 2012 le décret 858-2012, en vertu duquel il apporte des modifications au « Code de construction du Québec - Chapitre I, Bâtiment » et « Code national du bâtiment – Canada 2005 (modifié) », ci-après désigné comme le CCQ c.l. Ce décret est en vigueur au Québec depuis le 30 août 2012.

BÂTIMENTS EXEMPTÉS DE L'APPLICATION DU CCQ C.I

L'article 1. de ce décret contient une liste de bâtiments qui sont exemptés de l'application du CCQ c.l, via le nouvel article 1.022 de la Section II Application du CCQ c.l.

Cette liste de bâtiments exclus est très semblable à celle qui était dressée à l'article 3.3. de la Section II du Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment (décret 954-2000) en vigueur au Québec depuis le 7 novembre 2000 et qui est maintenant abrogé en vertu de l'article 8. du décret 858-2012.

Ces bâtiments sont donc exclus du domaine de juridiction de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) en matière de sécurité incendie. Les villes et municipalités du Québec peuvent donc continuer d'adopter pour ces bâtiments (ou certains d'entre eux) un code de construction visant la sécurité incendie. Ce code, s'il y a lieu, peut être identique au CCQ c.l, basé sur toute autre édition du Code national du bâtiment ou extrait de ces deux documents.

NOUVELLE PARTIE 11 DU CCQ C.I

L'article 1.022 de la Section II Application du CCQ c.l (article 1. du décret 858-2012) vient également définir comme suit le domaine d'application de la nouvelle partie 11 du CCQ c.l :

Tout bâtiment dont :

- l'aire de bâtiment est d'au plus 600 m²;
- la hauteur de bâtiment est d'au plus 3 étages;
- l'usage principal est du groupe C (habitations) et n'abrite que des logements.

Cette nouvelle partie comporte des mesures d'efficacité énergétique qui remplacent celles qui s'appliquaient aux bâtiments visés par la partie 11, en vertu du Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments dont la mise en vigueur remonte au 1^{er} août 1983.

Il est à noter que ce règlement continue cependant de s'appliquer aux autres bâtiments que ceux visés par la partie 11 du CCQ c.l.

Ces exigences portent principalement sur les sujets suivants :

- résistance thermique des éléments du bâtiment;
- performance thermique des fenêtres, des portes et des lanterneaux;
- ponts thermiques dans les éléments du bâtiment.

Elles sont basées sur des études et analyses techniques récentes et ont pour but d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et d'assurer un meilleur confort pour leurs occupants.

QUI EST RESPONSABLE DE L'APPLICATION DE LA NOUVELLE PARTIE 11 DU CCQ C.I

Bien que le domaine d'application de cette nouvelle partie recoupe celui des bâtiments qui sont exclus de l'application du CCQ c.l, la Régie du bâtiment du Québec est l'autorité compétente qui est responsable de l'application de la nouvelle partie 11. Les représentants des villes et municipalités du Québec n'ont donc pas à appliquer les exigences de cette partie pour les bâtiments construits sur leur territoire.

La RBQ s'occupera de faire le suivi nécessaire auprès des constructeurs des bâtiments visés, peu importe que ces bâtiments soient assujettis au CCQ c.l ou non et peu importe le code de construction adopté par la ville ou la municipalité.

Pour assurer ce suivi, la RBQ a récemment procédé à des changements au Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui tiennent compte de ces nouvelles exigences. Elle possède de plus un programme de suivi des travaux réalisés par les entrepreneurs en construction.

BIOFILIA
CONSULTANTS EN
ENVIRONNEMENT

MONTRÉAL
LAURENTIDES
BAIE JAMES
CÔTE-NORD

BIOLOGIE · INGÉNIERIE · GÉOGRAPHIE

FIER PARTENAIRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

www.biofilia.com

Contrairement à l'article 2. de la Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment, la nouvelle partie 11 vise également les autoconstructeurs. Ceux-ci seront éventuellement rejoints et informés par la RBQ sur les nouvelles exigences en matière d'efficacité énergétique.

QUELQUES EXEMPLES D'APPLICATION

Afin de mieux illustrer le contexte d'application de la nouvelle partie 11, voici quelques exemples.

Exemple 1

Construction d'une résidence unifamiliale de 2 étages, aire de bâtiment de 90 m².

Ce bâtiment n'est pas assujéti au CCQ c.l. La ville y appliquera donc le code du bâtiment spécifié à son règlement de construction municipal (s'il y a lieu) et la RBQ sera responsable de l'application de la partie 11 du CCQ c.l.

Exemple 2

Construction d'une résidence unifamiliale de 4 étages, aire de bâtiment de 100 m².

Ce bâtiment n'est pas assujéti au CCQ c.l. La ville y appliquera donc le code du bâtiment spécifié à son règlement de construction municipal (s'il y a lieu) et la RBQ sera responsable de l'application du Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments, car le bâtiment comporte 4 étages et est donc exclu du domaine d'application de la partie 11 du CCQ c.l.



Exemple 3

Construction d'un édifice de 6 logements de 3 étages, aire de bâtiment de 200 m².

Ce bâtiment n'est pas assujéti au CCQ c.l. La ville y appliquera donc le code du bâtiment spécifié à son règlement de construction municipal (s'il y a lieu) et la RBQ sera responsable de l'application de la partie 11 du CCQ c.l.

Exemple 4

Construction d'un édifice de 8 logements de 4 étages, aire de bâtiment de 200 m².

Ce bâtiment n'est pas assujéti au CCQ c.l. La ville y appliquera donc le code du bâtiment spécifié à son règlement de construction municipal (s'il y a lieu) et la RBQ sera responsable de l'application du Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments, car le bâtiment comporte 4 étages et est donc exclu du domaine d'application de la partie 11 du CCQ c.l.

Exemple 5

Construction d'un édifice de 12 logements de 4 étages, aire de bâtiment de 400 m².

Ce bâtiment est assujéti au CCQ c.l car il comporte plus de 2 étages et plus de 8 logements. Le CCQ c.l y sera appliqué par la RBQ. La ville ne pourra pas y appliquer le code du bâtiment spécifié à son règlement de construction municipal (s'il y a lieu). La RBQ sera responsable de l'application du Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments, car le bâtiment comporte 4 étages et est donc exclu du domaine d'application de la partie 11 du CCQ c.l.

Exemple 6

Construction d'un édifice à bureaux de 2 étages, aire de bâtiment de 450 m².

Ce bâtiment n'est pas assujéti au CCQ c.l. La ville y appliquera donc le code du bâtiment spécifié à son règlement de construction municipal (s'il y a lieu) et la RBQ sera responsable de l'application du Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments, car le bâtiment comporte un usage principal de groupe D (établissement d'affaires) autre que du groupe C (habitations) et est donc exclu du domaine d'application de la partie 11 du CCQ c.l.

INFORMATIONS DISPONIBLES AUPRÈS DE LA RBQ

Nous vous invitons finalement à consulter le site web de la RBQ au www.rbq.gouv.qc.ca afin d'obtenir de plus amples informations sur la nouvelle partie 11 du CCQ c.l et sur le décret 858-2012 dont la version finale peut être téléchargée. ■



CONSULTATION ET INGÉNIERIE

Conformité aux codes et normes de construction
Ingénierie et systèmes de protection incendie
Vérification diligente
Modélisation
Mesures différentes

EXPERTISES TECHNIQUES

Conformité / Origine et causes
Civil/Structure
Mécanique
Électricité
Environnement

www.technorm.qc.ca

MONTREAL
Tél.: 514 861-1940

QUEBEC
Tél.: 418 476-1940

RÈGLEMENT SUR L'ÉVACUATION ET LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES (Q-2, r. 22) * - 2 JOURS

* CE COURS EST DISPENSÉ EN COLLABORATION AVEC LA FQM, LE MDDEP ET L'UMQ.

ENDROIT	DATE
Trois-Rivières	15 - 16 novembre
Saguenay	27 - 28 novembre

ATELIER DE PERFECTIONNEMENT SUR LE RÈGLEMENT Q-2, r. 22 - 1 JOURNÉE

ENDROIT	DATE
Saint-Hyacinthe	12 novembre
Saint-Jérôme	14 novembre

RÈGLEMENT SUR LE CAPTAGE DES EAUX SOUTERRAINES (Q-2, R. 6)* - 1 JOURNÉE

* CE COURS EST DISPENSÉ EN COLLABORATION AVEC LA FQM, LE MDDEP ET L'UMQ.

ENDROIT	DATE
Saint-Jérôme	13 novembre
Alma	26 novembre

LECTURE DE PLANS ET DEVIS ET INITIATION AU CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC - 2 JOURS

ENDROIT	DATE
Val-d'Or	7 - 8 novembre
Drummondville	21 - 22 novembre

MÉTHODOLOGIE ET TECHNIQUES D'INSPECTION DES BÂTIMENTS - 3 JOURS

ENDROIT	DATE
Sherbrooke	30 - 31 octobre - 1 ^{er} novembre

PARTIE 3 DU CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC - 3 JOURS

ENDROIT	DATE
Gatineau	27 - 28 - 29 novembre

PARTIE 9 DU CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC - 3 JOURS

ENDROIT	DATE
Trois-Rivières	11-12-13 décembre

PERMIS - PAS PERMIS - 1 JOURNÉE

ENDROIT	DATE
Rivière-du-Loup	1 ^{er} novembre

NOUVEAU COURS LA BOÎTE À OUTILS JURIDIQUES D'UNE INSPECTION MUNICIPALE

ENDROIT	DATE
Drummondville	30 octobre
Rivière-du-Loup	31 octobre
Granby	1 ^{er} novembre
Joliette	7 novembre
Saint-Jérôme	7 novembre
Trois-Rivières	13 novembre
St-Jean-sur-Richelieu	14 novembre
Saint-Georges	29 novembre
Québec	5 décembre

NOUVEAU COURS LE SECRET EST DANS L'ORGANISATION DU TRAVAIL - 1 JOURNÉE

ENDROIT	DATE
Sherbrooke	22 novembre
Saint-Jérôme	29 novembre
Drummondville	6 décembre
Saint-Jean-sur-Richelieu	13 décembre

LA GESTION EFFICACE DES PLAINTES ET LES RECOURS EN CAS DE MANQUEMENT AUX RÈGLEMENTS - 1 JOURNÉE

ENDROIT	DATE
Sherbrooke	6 décembre

GESTION DES LACS ET DES COURS D'EAU - 2 JOURS

ENDROIT	DATE
Roberval	29 - 30 novembre

Inscription au www.fqm.ca

Des changements peuvent être apportés à la programmation.
Détails et tarifs pour inscription : www.combeq.qc.ca ou 450 348-7178

NOS PARTENAIRES :



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

Développement durable.
Environnement
et Forêt

Québec

UMQ

UNION DES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC



Visitez le

WWW.COMBEQ.QC.CA

pour tous les détails de la programmation

PRINTEMPS 2013



Encourager la construction durable sur le territoire municipal : POURQUOI ET COMMENT?

www.ecohabitation.com

Les municipalités ont un rôle fondamental à jouer dans la mise en œuvre de la Loi sur le développement durable adoptée par l'Assemblée nationale le 13 avril 2006 ou encore dans l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) fixés dans le cadre des accords de Kyoto. Leur rayon d'action local est approprié pour changer les pratiques environnementales. Sans compter les retombées économiques et sociales que les actions respectueuses des principes du développement durable peuvent apporter à une collectivité. Le secteur de la construction résidentielle est un domaine phare sur lequel les municipalités peuvent s'appuyer de manière à diminuer leurs coûts de fonctionnement d'une part et à améliorer la prise en compte de l'environnement sur leur territoire, d'autre part.

CONSTRUIRE DURABLE, QUELS AVANTAGES POUR LES MUNICIPALITÉS?

- 1) Diminuer les coûts de traitement de l'eau et les risques d'inondation

Les projets de construction durable agissent à deux niveaux sur la gestion des eaux : réduction de la consommation pouvant aller jusqu'à 50 % et gestion des eaux pluviales sur la parcelle. La réduction de la consommation vient du fait que les équipements installés sont économes et que les eaux de pluie sont

collectées. Par ailleurs, les constructions durables vont favoriser l'absorption directe des eaux de pluie dans le sol en limitant les surfaces imperméables. Cela limite les problèmes dus au ruissellement des eaux de pluie, dont les inondations font partie. Ainsi les municipalités sur lesquelles beaucoup de projets de construction durables sont installés peuvent diminuer leurs besoins en réseaux d'aqueducs et avoir des stations de traitement des eaux usées de capacité moindre. Par ailleurs, les municipalités exposées aux risques d'inondation ont tout à gagner à favoriser les

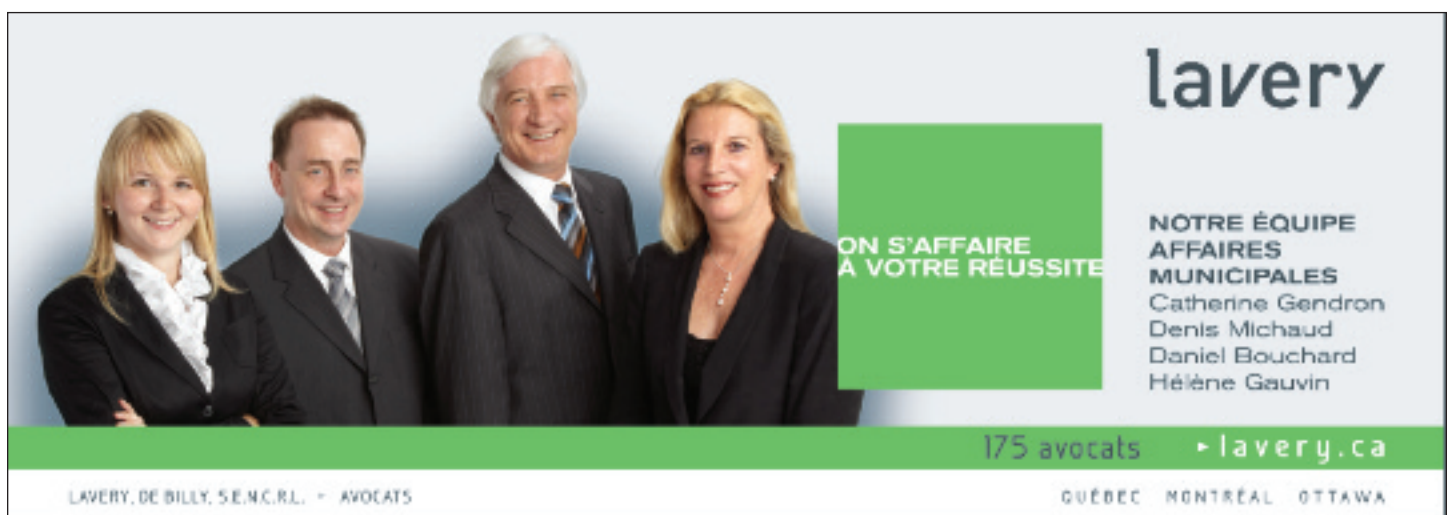
projets de construction conçus pour que les eaux de pluie soient récupérées ou infiltrées directement sur les terrains privés.

- 2) Diminuer les coûts liés à la construction et à l'entretien des réseaux (routes et aqueducs).

La densification est un des principes clé de la construction durable. Lors du choix d'un site pour une nouvelle construction durable, des critères comme l'accès aux réseaux de transport et aux services (commerçants, bibliothèques, espaces verts, etc.) s'appliquent. Densifier est particulièrement avantageux pour une municipalité qui voit alors ses frais de construction et d'entretien des réseaux (principalement routes et aqueducs) diminuer.

- 3) Diminuer les îlots de chaleur urbains et augmenter la qualité de vie.

Grâce à l'emploi de matériaux qui absorbent peu la chaleur et à l'aménagement d'espaces verts et de toits végétalisés, la construction durable participe à réduire la formation d'îlots de chaleur urbains qui sont à l'origine d'une augmentation de 2 à 10°C dans les lieux fortement recouverts de bitume et de béton. Cela



lavery

ON S'AFFAIRE
A VOTRE RÉUSSITE

NOTRE ÉQUIPE
AFFAIRES
MUNICIPALES
Catherine Gendron
Denis Michaud
Daniel Bouchard
Hélène Gauvin

175 avocats > lavery.ca

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

QUÉBEC MONTRÉAL OTTAWA



contribue localement à améliorer la qualité de l'air et aide à diminuer les maladies liées à de trop fortes chaleurs.

4) Diminuer les coûts de gestion des déchets.

Les projets de construction durable mettent un point d'honneur à générer le moins de déchets de chantier possibles et à trouver des filières de recyclage appropriées. Ils ont en moyenne 40 % de déchets de chantier de moins que les projets classiques. De plus, les maisons durables sont souvent équipées pour favoriser le compostage ce qui diminue le volume de déchets à traiter pour la collectivité (les matières compostables représentent en moyenne 30 % de la poubelle d'un Québécois). Enfin, des matériaux recyclés ou réutilisés sont très souvent employés en construction durable. Ainsi, le coût de gestion des déchets assumé par la collectivité est moins élevé dans le cas de projets de construction durable que dans le cas de projets classiques. De même les projets de construction durables génèrent moins de trafic routier car la terre extraite pour réaliser le projet est souvent réutilisée sur place au lieu d'être envoyée vers un centre de traitement.

5) Gagner des crédits carbone

Le secteur du bâtiment est celui où les efforts consentis pour réduire les émissions de GES restent les plus abordables. Cela s'explique par l'efficacité et la rentabilité des actions qui favorisent les économies d'énergie dans les habitations. Selon le GIEC (Groupe Intergouvernemental d'Experts sur l'évolution du Climat), le secteur du bâtiment offre un potentiel de réduction évalué à 6 milliards de tonnes de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2030 et ce avec un bénéfice économique net.

6) Augmenter les revenus fonciers

Les maisons certifiées écologiques se vendent en moyenne 10 % de plus dans certains marchés. Cela peut à terme augmenter les revenus fonciers des municipalités qui en accueillent beaucoup sur leur territoire. C'est un mouvement poussé par le marché et qui s'explique par le fait que les Canadiens sont de plus en plus attirés par les maisons écologiques. D'ailleurs, une étude de Royal LePage montre que 88 % des Canadiens souhaitent que leur maison offre des caractéristiques écologiques.

COMMENT METTRE EN PLACE DES INCITATIFS QUI ENCOURAGENT LA CONSTRUCTION DURABLE SUR LE TERRITOIRE MUNICIPAL?

Il existe quatre façons principales d'accorder des incitatifs fiscaux :

- Accorder une subvention : de l'argent accordé à un promoteur ou à un constructeur qui satisfait à certaines obligations.
- Donner un congé fiscal : exemption ou réduction selon un pourcentage des taxes municipales sur une période donnée.
- Réduire les frais d'obtention du permis de construire.
- Réduire les délais d'obtention du permis de construire.

Par exemple, Sainte-Martine en Montérégie accorde une subvention équivalente à un an de congé de taxes à tout projet d'habitation certifié LEED : c'est la première fois qu'une municipalité canadienne offre un tel avantage aux projets certifiés LEED. Du côté de Gatineau, deux programmes d'incitatifs sont mis en place dans lesquels les projets LEED sont récompensés: 2500 \$ par logement et boni de 2 ans sur un rabais de 75 % du compte de taxes annuel. Finalement, L'Ange-Gardien en Outaouais accorde jusqu'à



- Fabricant de produits de béton
- Conception et fabrication de systèmes de distribution sous faible pression
- Postes de pompage préassemblés
- Fourniture, assemblage et entretien de produits d'assainissement

2900, rue Jules-Vachon
Trois-Rivières (Québec)
G9A 5E1
Tél.: 1 877 574-8575
Téloc.: 819 374-8574

www.mei-fsm.com

2000 \$ aux personnes qui obtiennent une certification reconnaissant la valeur écologique de leur maison, comme LEED par exemple.

SUGGESTIONS D'INCITATIFS POSSIBLES

Le tableau ci-contre suggère trois exemples d'incitatifs possibles pour encourager la construction durable sur le territoire municipal. De plus, les incitatifs accordés pourront être ventilés selon le niveau de certification LEED atteint par le projet. Ce procédé permet d'avantager des projets qui atteignent les niveaux Argent, Or ou Platine de la certification LEED pour les habitations puisqu'ils ont des performances environnementales et des impacts économiques plus élevés que des projets qui satisfont aux strictes exigences du programme.

Par exemple, On pourra accorder des subventions différentes selon le niveau de certification LEED atteint :

- 500 \$ pour une simple certification
- 1000 \$ pour une certification Argent
- 1500 \$ pour une certification Or
- 2000 \$ pour une certification Platine

De même les congés ou crédits de taxes accordés pourront varier selon le niveau de certification LEED atteint:

- 25 % de réduction sur les impôts fonciers pendant 3 ans pour une simple certification
- 50 % de réduction sur les impôts fonciers pendant 3 ans pour une certification Argent
- 75 % de réduction sur les impôts fonciers pendant 3 ans pour une certification Or
- Exemption d'impôts fonciers pendant 3 ans pour une certification Platine

Type d'incitatif	Exemples
Subvention	Offrir 1000 \$/ l'unité au promoteur/ constructeur
	Offrir 5000 \$/ l'unité au promoteur/ constructeur
	Offrir 5000 \$/ l'unité à l'acheteur
Congé de taxes	Offrir 1 an sans taxes foncières aux acheteurs
	Offrir un rabais de taxes foncières de 20 % sur 5 ans
	Offrir un rabais de taxes foncières de 15 % sur 10 ans
Permis	Réduction des délais d'obtention de permis
	Réduction des frais de permis de 50 %
	Éliminer les frais de permis de construction

Enfin, on pourra accorder des réductions des frais et des délais de permis selon le niveau de certification LEED atteint :

- Traitement du dossier en 1 mois pour une simple certification
- Traitement du dossier en 1 mois et réduction des frais de permis de 25 % pour une certification Argent
- Traitement du dossier en 1 mois et réduction des frais de permis de 50 % pour une certification Or
- Traitement du dossier en 1 mois et réduction des frais de permis de 75 % pour une certification Platine

CADRE JURIDIQUE APPLICABLE À LA MISE EN PLACE D'INCITATIFS MUNICIPAUX POUR LA CONSTRUCTION DURABLE

Avant de mettre en place des incitatifs à la construction durable, la municipalité doit prendre connaissance de ses pouvoirs en la matière auprès de son département juridique. Le cadre juridique applicable pour la mise en place d'incitatifs est le suivant :

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Dans le cadre d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU), une municipalité peut prévoir d'imposer une certification LEED à toute construction ou rénovation de bâtiments dans le secteur visé. Elle peut aussi encourager financièrement les propriétaires privés à adopter des pratiques LEED dans le cadre d'un programme de revitalisation à la construction, à la rénovation ou à la transformation des bâtiments et à l'aménagement des terrains dans un milieu bâti détérioré.

Loi sur les compétences municipales

Les articles 90, 92 et 4 de cette loi permettent de mettre en place un programme d'aide au bâtiment durable. Ces aides peuvent prendre plusieurs formes : montant équivalent au coût du permis, montant fixe ou crédit de taxe.

Pour de plus amples informations sur les incitatifs municipaux à la construction durable ou pour en connaître davantage sur la certification LEED, visitez le site Web d'Écohabitation à l'adresse suivante : www.ecohabitation.com.

URBA-SOLutions offre des services dans les domaines de l'environnement, de l'urbanisme et de la géomatique.

La réputation de notre entreprise est fondée sur trois valeurs fondamentales : **respect, intégrité et fiabilité.**

Nous portons une attention particulière à notre clientèle afin de lui offrir des services professionnels adaptés à ses besoins.

Nous sommes également une entreprise établie au coeur des régions du Québec, ce qui nous permet une meilleure compréhension du monde agricole.



25-G, Principale Est
Saint-Anaclet (Québec)
G0K 1H0
Tél. : 418 730-1969
Télé. : 418 723-0191

Par M^e Mario Paul-Hus
Municipal conseil avocats

LA DÉROGATION MINEURE : une discrétion absolue du conseil municipal?

« Il n'y a pas le pouvoir, il y a l'abus de pouvoir, rien d'autre »

- Montherlant (Henry Millon de)

« C'est pas une faute pour un conseiller d'être à l'écoute de ses commettants, bien au contraire. C'est même son premier devoir. Mais c'est une faute de refuser d'examiner une demande sous la pression d'un ami. C'est une faute de trouver les prétextes les plus fallacieux pour refuser la demande de permis. »

C'est en ces termes que le juge André Denis, de la Cour supérieure, s'exprime dans la cause 9182-6222 *Québec inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*¹. Le magistrat n'use pas de la langue de bois dans ce jugement du 30 mai 2012 où il vilipende le conseil municipal de la Ville de Pointe-Claire pour sa gestion du dossier d'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage de la Ville.

Voici les faits. Un jeune entrepreneur, Anthony Roy, projette de construire une résidence unifamiliale sur un terrain d'un quartier résidentiel de Pointe-Claire. Ce terrain fait 12,19 mètres de largeur. Or, le règlement de zonage de la Ville prévoit que la construction d'une résidence unifamiliale n'est possible que si le terrain en question fait au minimum 14 mètres de largeur.

M. Roy entreprend donc auprès de la Ville les démarches pour l'obtention d'une dérogation mineure au règlement de zonage afin de permettre la construction. La dérogation mineure est une permission discrétionnaire accordée à un citoyen par le conseil municipal de déroger partiellement à la réglementation municipale, si le respect strict de celle-ci par le demandeur lui causerait un préjudice sérieux et si la dérogation ne cause pas de préjudice aux autres citoyens. De plus, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme précise que la dérogation mineure ne peut contrevenir au plan d'urbanisme de la municipalité.

Après consultation des fonctionnaires municipaux, ceux-ci indiquent à M. Roy que la dérogation mineure devrait en principe être acceptée par le conseil municipal et que ce ne serait qu'une formalité.

Toutefois, le propriétaire du terrain voisin s'oppose à cette construction et celui-ci est ami avec un conseiller municipal. Lors d'une visite de M. Roy sur les lieux, le voisin et son ami conseiller lui signifient clairement que son projet est voué à l'échec et que le conseil ne donnera jamais son aval à sa demande de dérogation mineure.

Puisqu'il n'était pas encore propriétaire au moment où il a fait sa demande, la Ville suggère à M. Roy d'en faire une nouvelle une fois qu'il le sera. Quelques mois plus tard, une fois officiellement propriétaire, il transmet une deuxième demande à la Ville. Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU), chargé d'étudier la demande et de faire une recommandation au conseil municipal sur son approbation, recommande d'autoriser la dérogation mineure. Toutefois, le conseil municipal, réuni en caucus et non lors d'une assemblée publique, refuse de se prononcer sur cette demande de dérogation mineure en faisant allusion à une vague étude reliée à un futur plan d'urbanisme.

Ne désespérant pas, M. Roy transmet une troisième demande encore quelques mois plus tard. De nouveau, le CCU émet un avis favorable, mais le conseil municipal refuse à nouveau par une résolution rédigée en termes sibyllins, faisant référence au « vocabulaire architectural utilisé » qui n'est pas similaire ou compatible avec celui du voisinage. S'ensuivent une quatrième et une cinquième demande, toutes deux également refusées par le conseil municipal malgré l'avis favorable du CCU, sous des prétextes vagues et ambigus. N'abandonnant pas, M. Roy s'adresse donc aux tribunaux pour demander à la Cour d'émettre un *mandamus*, c'est-à-dire une ordonnance forçant la Ville à accorder la dérogation mineure et à délivrer le permis de construction.

D'entrée de jeu, le juge Denis reconnaît que le pouvoir d'un conseil municipal d'accorder une dérogation mineure est un pouvoir discrétionnaire. Par conséquent, il peut répugner a priori qu'un tribunal force, par l'émission d'un *mandamus*, un corps public telle une municipalité, à accorder une dérogation mineure, ce qui relève de sa discrétion, alors que le *mandamus* vise à forcer un corps public à accomplir un devoir qui lui incombe, non quelque chose qui relève de sa discrétion.

Or, note le juge, l'exercice d'une discrétion est toujours balisé par certaines normes minimales. Un conseil municipal, lorsqu'il décide d'exercer son pouvoir discrétionnaire de refuser une dérogation mineure, ne peut le faire 1) à des fins impropres, non prévues à la loi; 2) de mauvaise foi; 3) selon des principes erronés ou tenant compte de considérations non pertinentes; 4) de façon discriminatoire, injuste ou déraisonnable (facteurs non-cumulatifs).

Dès lors que le conseil municipal agit de la sorte, souligne le juge, le tribunal peut intervenir. C'est le cas en l'espèce. Les motifs fournis par la Ville pour refuser la dérogation mineure sont, à chaque fois, au mieux vagues et ambigus, au pire constituent carrément des faux-fuyants. De plus, le CCU avait émis un avis favorable à chacune des cinq demandes faites par M. Roy. Le tribunal note également que la dérogation mineure demandée respecte en tous points le plan d'urbanisme de la Ville. Le projet de M. Roy est « taillé sur mesure » pour la réglementation de la Ville. Aussi, entre 2007 et 2011, la Ville avait répondu favorablement à 327 des 328 demandes de dérogation mineure qui lui avaient été soumises.

Le juge accorde donc le *mandamus* forçant la Ville à accorder la dérogation mineure.

Le tribunal ne mâche pas ses mots pour qualifier la conduite du conseil municipal, qu'il juge de la mauvaise foi la plus flagrante, et ce, envers un citoyen exemplaire qui fait tout pour se conformer à la réglementation. Dans ce contexte, le tribunal accorde 30 000 \$ de dommages à M. Roy pour des multiples frais qui se sont dédoublés en raison de l'entêtement de la Ville (notaire, coûts pour refaire les plans, troubles et inconvénients personnels, etc.). Toutefois, le tribunal ne peut accorder les 55 000 \$ de dommages réclamés pour les frais extrajudiciaires (frais d'avocats) puisque la mauvaise foi de la Ville s'est exercée sur le fond du litige, c'est-à-dire dans les faits du dossier, tandis que le processus judiciaire, lui, n'était pas entaché d'abus (seul l'abus de procédures judiciaires permet d'octroyer ce type de dommages).

Ce jugement audacieux du juge Denis soulève quelques questions et peut surprendre. En effet, bien qu'il répugne de ne pas corriger une injustice vécue par un citoyen comme dans le cas en l'espèce, il faut toutefois préciser que l'ordonnance de *mandamus* est en principe délivrée uniquement lorsqu'un corps public n'accomplit pas un geste qu'il doit accomplir et qu'il néglige ou refuse d'accomplir. En principe, un pouvoir discrétionnaire ne peut être sujet à une ordonnance de la Cour. Il y a donc fort à parier qu'un débat intéressant pourrait être soulevé à la Cour d'appel sur cette question si la Ville décidait d'en appeler de cette décision au plus haut tribunal de la province. ■

¹2012 QCCS 2422 (CanLI)

DU SERVICE ET DE LA QUALITÉ PURE ET SIMPLE

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



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

Nouveau catalogue de produits

FM met à votre disposition un catalogue de produits pour :



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

FM Formules
Municipales
Une division de Miromedia

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

Par Hélène Doyon, urbaniste
Vice-présidente, Apur urbanistes-conseils

AMÉNAGER SA COUR : un cabanon, ce n'est pas assez!

Il semble que le temps soit bien révolu où les gens érigeaient uniquement un cabanon en cour arrière pour y remiser la tondeuse à gazon! L'été 2012 a été plus que généreux sur le beau temps et on a pu constater l'engouement des citoyens pour « habiter » l'espace extérieur de leur propriété privée : **Outdooring^{MC}**, agriculture urbaine à domicile (sur le toit, en cour arrière et même en cour avant!) et camping « semi-aménagé » à la maison.

Or, on constate que les normes des règlements de zonage de plusieurs municipalités urbaines et rurales ne correspondent plus aux besoins des gens qui désirent occuper activement leur espace privé extérieur. Alors que dans les années 80-90, les besoins se résumaient à l'érection d'un cabanon de 15 m², maintenant les propriétaires souhaitent aménager leur cour de manière à prolonger la saison estivale et leur espace de vie.

Les nouvelles tendances amènent les gens à vouloir ériger de nombreuses constructions accessoires sur leur terrain : cuisine extérieure complète (avec eau, gaz, électricité), salle à manger à l'abri des moustiques, espace de détente « lounge » et bar extérieur pour les 5 à 7, cinéma maison pour les fins de soirée (incluant les haut-parleurs!), toilette et douche à proximité de la nouvelle piscine creusée aménagée selon la réglementation provinciale avec l'érection d'une enceinte clôturée, pergolas avec toit rétractable pour le spa afin d'admirer les étoiles, espace de camping, yourte ou maison d'invités pour les soirées plus fraîches, abri « permanent » amovible pour le bateau, le canot, le véhicule motorisé et la motomarine, bacs de rangement en plastique de la dimension d'un cabanon acheté en grande surface, système de récupération des eaux de pluie, etc. Finalement, pour le remisage hivernal de ces équipements et mobiliers de jardin, un « gros garage » sera nécessaire, comme le disait le célèbre Elvis Gratton!

Mais, est-ce une nécessité de réglementer toutes les constructions accessoires sur un terrain résidentiel? Non, bien au contraire. Le conseil municipal « peut », en vertu de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A.19-1), régir les constructions accessoires à travers le règlement de zonage, par type, par superficie et dimensions, selon l'implantation sur le terrain ou par rapport aux autres constructions, etc.

Plusieurs municipalités nous demandent de trouver des solutions simples afin de répondre aux besoins des citoyens sans pour autant que toutes les constructions soient régies par le règlement de zonage. L'aménagement du territoire au Québec suppose une saine gestion de l'espace et une harmonisation des usages et des constructions de manière à répondre à l'intérêt collectif de la population. Or, il est possible de laisser une « liberté » de construction sur une propriété résidentielle sans compromettre cette saine gestion du territoire et la quiétude des voisins. Tout réside dans la manière de réglementer afin de permettre un équilibre entre la jouissance de l'espace privé et le respect de l'intérêt collectif.

Globalement, on retrouve deux approches réglementaires. La première, qui est la plus commune, consiste à régir les constructions accessoires par type. Par exemple, sur un terrain résidentiel, le citoyen aura le droit d'y aménager, selon les dimensions et les superficies prescrites, un cabanon, une piscine, un patio, etc., et ce, sans égard à la superficie du terrain. Généralement, lorsqu'un nouveau produit fait son apparition sur le marché, la municipalité est contrainte de refuser l'émission du permis puisque ce dernier ne fait pas partie de la liste exhaustive des constructions accessoires autorisées au règlement de zonage.

Or, la seconde méthode, qui permet une approche plus souple et adaptée aux contextes urbain et rural, vise à autoriser une superficie totale de constructions accessoires en fonction de la superficie du terrain, et ce, sans égard aux types et au nombre de constructions. Par exemple, la superficie totale de toutes les constructions ne peut excéder 15 % de la superficie d'un terrain de 1 500 m² et moins (le pourcentage est ajusté selon la superficie de la propriété). Bien que le choix du type et du nombre de constructions revient au propriétaire, rien n'empêche d'édicter des normes par type de constructions accessoires afin de ne pas être obligé de délivrer un permis pour un cabanon aux dimensions semblables à la maison!

Également, une attention particulière devrait être portée à l'implantation des constructions accessoires sur le terrain et la distance de celles-ci par rapport aux lignes de lot. En effet, ce ne sont pas tous les voisins qui seront heureux de faire partie des 5 à 7 si le bar extérieur est installé à moins de 0,5 mètre de la ligne de lot! De plus, il est essentiel de distinguer clairement les notions de constructions, bâtiments, équipements, ouvrages et aménagement paysager dans la terminologie. Enfin, n'oubliez pas d'ajuster la liste des matériaux de parement extérieur autorisés pour les constructions accessoires en fonction de l'évolution des produits.

En somme, l'appropriation de l'espace extérieur apparaît bien plus qu'une tendance de l'été 2012, ce qui inclut des besoins nouveaux en matière de constructions accessoires à des fins résidentielles. Il revient à la municipalité de faire une réflexion entre la saine gestion du territoire pour un aménagement cohérent et les demandes des citoyens pour « habiter » l'espace extérieur sur leur propriété privée. ■

Q:

Puis-je faire

une demande de

permis en ligne?

R: Grâce à AccèsCité, oui!

PORTAIL CITOYEN EN LIGNE



Avec AccèsCité, votre municipalité demeure ouverte 24/7.

AccèsCité permet à vos citoyens d'avoir accès à une multitude de services en ligne :

Demandes de permis • Demandes d'informations • Requêtes • Cartographie

Information foncière et taxes • Paiement en ligne... bien plus encore!

www.pgsolutions.com/accescite



PG Solutions



AccèsCité





SOLENO

La maîtrise de l'eau pluviale

L'APPROCHE LA PLUS PERFORMANTE

POUR LA GESTION DE L'EAU PLUVIALE



TRANSPORT

CONDUITES RÉSISTANTES À RACORDEMENT PERFORMANTS

WEHOLITE®

Les tuyaux à parois extérieure et intérieure lisses Weholite peuvent être vissés ou fusonnés pour former un joint parfaitement étanche.

- Disponibles en diamètres de 460 mm (18 po) jusqu'à 3350 mm (132 po).
- Conforme à la norme F894.

SOLENO.COM