

BÂTI Vert

VOLUME 27 N° 2 • PRINTEMPS 2023

Congrès 2023
La COMBEQ, c'est
NOUS!

ÉDITION SPÉCIALE

CONGRÈS
ANNUEL

Du 20 au 22 avril 2023



+

NOUVEAUTÉS
EN URBANISME

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

Service d'assistance juridique pour les municipalités

ACCÉDEZ À UNE EXPERTISE JURIDIQUE
EXCLUSIVE AU MONDE MUNICIPAL



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

INFORMEZ-VOUS!

fqm.ca



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^{me} Janie Rondeau, vice-présidente
M. Benoit Provost, vice-président
M. Francis Gaudet, trésorier
M^{me} Maryse Robidas, secrétaire

Directeur général

Dany Marcil

Coordonnatrice, services aux membres et comptabilité

Francine Clément

Adjointe administrative

Malika Dion

Adjointe au Service des communications

Claudette Duval

Coordonnatrice aux communications et aux événements

Geneviève Gosselin

LE MAGAZINE

Conception et montage

CGB Communication

Administration, rédaction et publicité

Geneviève Gosselin

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

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

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

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

Dans le présent document, lorsque c'est le cas, le genre masculin est utilisé au sens neutre 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 certifié PEFC (Programme de reconnaissance des certifications forestières).

SOMMAIRE

5 MOT DU PRÉSIDENT

Ce qui se passe au congrès reste au CONGRÈS... Vrai ou faux?

6 MOT DES COPRÉSIDENTS DU CONGRÈS

La foire aux questions des coprésidents du congrès

7 CONFÉRENCE D'OUVERTURE

Bernard Voyer - Un « produit local »

8 à 15 ATELIERS

16-17 Rendez-vous et consultations

18 Assemblée générale annuelle

19 Salon des exposants

20-21 Programmation du congrès de la COMBEQ

NOUVEAUTÉS EN URBANISME

23-24 L'effet de gel lors de la modification des règlements de zonage : les pièges à éviter

25-26 Derniers développements quant au rôle des municipalités face à l'usage d'hébergement touristique et de location courte durée

27-28 Des normes de zonage visant à réduire les inconvénients d'une activité d'extraction déclarées inopérantes

29-30 Décision récente en matière d'expropriation déguisée dans un contexte de citation d'un bien patrimonial

31-32 L'ancienne carrière de briques de La Prairie
Réflexions sur l'acceptabilité sociale et l'aménagement urbain

33-34 CHRONIQUE JURIDIQUE

Les règlements municipaux portant sur l'usage des armes et la chasse : un équilibre nécessaire entre les règles des différents paliers de gouvernement

35-36 CHRONIQUE EN URBANISME

Quelques rappels sur les nouveautés en urbanisme

37-38 CHRONIQUE EN ENVIRONNEMENT

L'économie circulaire, plus qu'un écosystème d'affaires : les interventions pour corriger le marché

39 CHRONIQUE EN ASSURANCE

Au pays des droits acquis

40 Le Fonds d'assurance des municipalités du Québec et la COMBEQ renouvellent une entente au bénéfice des membres

41 PUBLIREPORTAGE

42 FORMATIONS 2023

NOTE de la RÉDACTION

Il va de soi que ce numéro se consacre en grande partie à la programmation du congrès puisqu'il frappe à nos portes. Prenez le temps d'y repérer vos points d'intérêt et d'y découvrir les nouveautés, elles sont nombreuses. Entre autres, des consultations en environnement s'ajoutent à la liste traditionnelle; les sujets d'ateliers se transforment au rythme de l'évolution des lois et règlements; une rencontre d'information avec Bionest aussi intéressante que la visite de leur étang aéré l'an dernier; la visite d'un nouveau développement qui repose sur les notions de l'urbanisme durable et du projet exceptionnel d'une distillerie qui a fait l'objet d'un PPCMOI. Voyez aussi la liste des exposants : tant de nouveaux venus!

Nos chroniqueurs complètent le contenu de cette édition avec des sujets de grand intérêt. Pour n'en nommer que quelques-uns, mentionnons celui qui traite des dispositions des règlements de zonage des municipalités visant à régir les usages de carrières et sablières; la décision de la Cour supérieure jugeant que la citation d'un bien par une municipalité pouvait, dans certains cas, équivaloir à une expropriation déguisée.

Voici de quoi satisfaire votre curiosité! Bonne lecture!

DANY MARCIL
Directeur général



TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Pour un système adapté à la réalité de votre municipalité, à vos projets futurs ainsi qu'à vos citoyens, Bionest vous propose différents produits pour vos besoins. Nos experts travaillent en étroite collaboration avec le consultant et le clients tout en tenant compte à la fois des performances visées, du niveau d'opération voulu et d'un coût d'achat qui peut être évolutif. Notre approche assure le bon fonctionnement du système et la protection de l'environnement à long terme.

MEDIA PERMANENT



- ✓ Breveté
- ✓ N'a jamais besoin d'être remplacé
- ✓ Assure un traitement biologique de qualité
- ✓ Ne peut pas se colmater dans la chaîne de traitement

CONCEPTION RÉFLÉCHIE ET ADAPTÉE



Nous sommes parfaitement outillés pour vous offrir le produit le plus avantageux pour vous, puisque nous avons développé une expertise unique dans le traitement des eaux usées domestiques.

SERVICE HORS PAIR



Notre équipe est là pour vous accompagner avant, pendant et après votre achat. Communiquez avec nous !

T. 819 538-5662 ou 1 866 538-5662

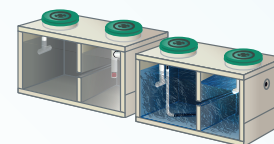
NOS PRODUITS



- ✓ Conçus sur mesure
- ✓ Permanents
- ✓ Certifiés et reconnus
- ✓ Robustes, fiables et performants
- ✓ Modulables en fonction des besoins
- ✓ Débit égalisé lors de périodes de pointe
- ✓ Augmentent la valeur de votre camping

AZIMUTH

- ✓ Discrets
- ✓ Compacts
- ✓ Complètement enfouis



KAMAK

- ✓ Structure intégrée à un étang aéré
- ✓ Permet de traiter de gros débits



INVESTISSEMENT
À LONG TERME
bionest.ca

Plus de 35 000 Québécois ont fait confiance à Bionest, une entreprise d'ici, entièrement dédiée à l'assainissement des eaux usées qui conçoit et fabrique des produits pour le climat d'ici !



BIONEST
Assainissement des eaux usées^{MC}

CE QUI SE PASSE AU CONGRÈS RESTE AU CONGRÈS... Vrai ou faux?



M. SYLVAIN DEMERS

Président de la COMBEQ

D'entrée de jeu, je vous rassure. Loin de moi l'idée de m'immiscer dans vos vies privées. Mais je réfute totalement cette affirmation. Ce qui se passe au congrès NE RESTE PAS au congrès. Laissez-moi m'expliquer.

En réfléchissant attentivement à chaque activité au programme de nos congrès, je constate à quel point vous contribuez au rayonnement de votre Corporation et à la propagation de sa notoriété. Voici de quelles façons vous le faites si bien.

La conférence d'ouverture

Combien de fois vous ai-je entendu exprimer la motivation, l'énergie et le courage qu'elle vous inspire! Vous parlez de son contenu à vos proches, à vos connaissances. Lors d'une conversation au cours de laquelle le nom d'une conférencière ou d'un conférencier est évoqué, vous êtes fier de dire que vous avez déjà rencontré cette personne au congrès de la COMBEQ.

Le Salon des exposants

D'année en année, vous allez de découverte en découverte au sujet des produits et services. À votre retour dans votre municipalité, vous en parlez, vous expliquez, vous suggérez. D'autre part, comment se fait-il que sa réputation soit si étendue? Que plusieurs nouveaux exposants y fassent leur entrée? La COMBEQ est une heureuse victime de la renommée que vous véhiculez.

Les consultations

Vous nécessitez un point de vue d'expert juridique, urbanistique ou environnemental pour résoudre une situation? Vous consultez gratuitement un

de ces experts et vous revenez avec des pistes de solutions que vous soumettez à vos collègues ou à vos supérieurs.

Les ateliers

Vous dirigez vos choix vers ceux qui répondent le mieux à vos questionnements et à vos besoins du moment. Ils se veulent des formations accélérées desquelles vous ressortez avec des connaissances accrues dont vous faites bénéficier votre municipalité et, par le fait même, vos concitoyens.

Les moments relaxants

Ils sont bienvenus après des journées si remplies et vous en profitez pour élargir votre réseau de connaissances, pour partager vos expériences et leur dénouement. Vous demeurez en communication et, au besoin, vous faites appel aux compétences de vos contacts.

Sans contredit, vous êtes des protagonistes éloquents de l'effigie de la COMBEQ et je ne peux qu'en être heureux puisque La COMBEQ, c'est NOUS! 🇵🇰

Sylvain Demers

**BOISVERT
& CHARTRAND**
 S.E.N.C.R.L.
 SOCIÉTÉ DE COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS



Des idées
ILLUMINÉES

DESIGN GRAPHIQUE
KIOSQUE D'EXPOSITION
IMPRIMERIE & PRODUCTION

**RONALD
BRISEBOIS**

450 492-1616 | 514 952-2317
rbrisebois@cgbcommunication.com

La foire aux questions des coprésidents DU CONGRÈS 2023

Différentes questions en lien avec le congrès sont adressées à la COMBEQ; les coprésidents nous font part des réponses sous la forme d'une **Foire aux questions**.

Le congrès

Q : Pourquoi participer au congrès?

R : À part le fait que les événements se tiennent de plus en plus en mode virtuel et que c'est agréable de voir du monde à l'occasion, il y a plein de raisons : les formations en accéléré, l'interaction avec les personnes-ressources et les collègues, plusieurs activités que l'on ne peut pas vivre à distance (conférence d'ouverture, atelier sur le terrain...) et l'atmosphère! C'est un peu comme assister à une partie de hockey au Centre Bell plutôt que devant son téléviseur.

Q : Et pourquoi un congrès à Rimouski?

R : On a le souci de visiter les régions et d'aller rejoindre des membres qui, autrement, ne pourraient pas y participer. L'endroit se veut en lien avec nos besoins en matière de salles et d'hébergement.

Consultations de nature juridique, urbanistique ou environnementale

Q : Puis-je obtenir une consultation si je n'ai pas déjà pris rendez-vous en ligne?

R : On peut prendre rendez-vous en ligne sur notre site jusqu'à la veille du congrès. Advenant que vous ne l'avez pas fait, devant chaque endroit de consultation, vous verrez une affiche sur laquelle sont attachées des épingles qui retiennent un petit carton indiquant les moments de consultation encore disponibles. Vous n'avez qu'à prendre celui qui convient à votre horaire et à vous présenter à ce moment.

Atelier sur le terrain

Q : Qu'irons-nous visiter lors de l'atelier sur le terrain?

R : Précisons d'abord qu'il n'y aura qu'un seul atelier sur le terrain, mais, dans la même excursion, vous visiterez deux endroits fort différents. D'une part, nous ferons un arrêt à l'Espace urbain Alcide-C.-Horth, un nouveau développement qui repose sur les notions de l'urbanisme durable tout en plaçant l'humain au cœur du secteur. Nous nous rendrons ensuite à la Distillerie du St. Laurent, certes parce qu'elle a fait l'objet d'un PPCMOI, mais aussi pour visiter ce projet exceptionnel et y déguster des produits uniques!

Q : Dois-je m'y inscrire en ligne ou sur les lieux du congrès?

R : Pour nous permettre de mieux organiser l'atelier sur le terrain, les congressistes ont reçu un courriel pouvant s'y inscrire. Si ce n'est pas déjà fait, on vous invite à remplir le formulaire en ligne se trouvant dans ce courriel. Sinon, vous aurez l'occasion d'ajouter votre nom sur une liste à la table d'accueil de la COMBEQ, sur place.

Coupons-repas

Q : Est-il nécessaire de présenter nos coupons-repas à chaque fois?

R : Pour éviter que monsieur et madame-tout-le-monde puisse bénéficier gratuitement d'un repas, l'hôtel sera particulièrement vigilant à vous les demander. Il serait dommage que vous deviez retourner à votre chambre d'hôtel pour les récupérer.

L'activité des conjointes et conjoints

Q : C'est le retour de l'activité des conjointes et conjoints cette année?

R : Effectivement, la dernière a eu lieu en 2019. Par la suite, les restrictions sanitaires ne nous ont pas permis de la poursuivre. C'est avec plaisir qu'elle s'ajoute au programme. Le congrès dégage un esprit rassembleur et familial, il est normal qu'on souhaite y accueillir les conjointes et conjoints.

Ateliers

Q : Dois-je m'inscrire ou faire un choix à l'avance pour les ateliers?

R : Nul besoin de faire un choix à l'avance. Vous pouvez décider sur les lieux du congrès. Deux ateliers sont présentés simultanément et vous pouvez en sélectionner un selon vos intérêts et les compétences que vous souhaitez mettre à jour. Une grande variété vous est proposée, autant dans les contenus que dans la forme. Par exemple, l'atelier 7 vous propose une table ronde où différents points de vue sont partagés alors que la rencontre Bionest vous informe sur les étangs aérés et vous permet d'échanger avec leur équipe.

Chers congressistes, nous espérons avoir éclairci plusieurs points d'interrogation. S'il en subsiste, n'hésitez pas à consulter le site Web de la COMBEQ sous l'onglet « Congrès » ou à contacter la COMBEQ par courriel ou par téléphone. 

Nous avons tellement hâte de vous voir à Rimouski! À très bientôt!



M^{me} SARAH-JANE GUITÉ

Chef de division - Permis et inspection
Ville de Rimouski



M. SÉBASTIEN ROY

Responsable de l'urbanisme
Municipalité de Saint-Henri

BERNARD VOYER

Un « produit local »



En effet, Bernard Voyer est né à Rimouski! Tout petit bonhomme, il rêve déjà d'explorer le monde. Âgé d'à peine 6 ans, ses parents lui offrent une boussole bien dissimulée dans le talon mobile d'une paire de chaussures. À 16 ans, il découvre les Rocheuses. Depuis? Toute une vie consacrée à l'aventure.

Ses expéditions jusqu'aux bouts du monde, les pôles Nord et Sud, dans les endroits les plus inhospitaliers de la planète : l'Antarctique, l'Himalaya, l'Arctique, le Groenland, le Sahara... le rendent témoin privilégié de la beauté, mais surtout de la fragilité de notre planète. À partir de ses expéditions, il témoigne de l'importance de relever les défis par des conférences qui transmettent le goût du dépassement, démontrent la force du travail d'équipe, de la coopération, de l'esprit d'initiative et de l'importance de trouver en chacun de nous les ressources nécessaires pour atteindre les objectifs visés.

Dans un environnement en constante mutation où les attentes sont de plus en plus nombreuses et précises, nous faisons face à de nouveaux défis, nous devons nous adapter rapidement aux changements, nous dépasser et collaborer pour réussir. Les conférences de Bernard Voyer marquent l'imaginaire, mais réussissent surtout à susciter le goût du courage, de la motivation et de l'engagement. 

Une conférence soutenue d'images et vidéos de ses expéditions. À ne pas manquer!

LA TENUE DE CETTE ACTIVITÉ EST POSSIBLE GRÂCE À

 **Desjardins**
Caisse du Réseau municipal



OMBE en herbe

Une tradition qui se poursuit!

Vous appréciez les deux comparses de l'équipe de Morency, Société d'avocats parce que, d'année en année, vous redemandez la présentation de l'atelier *OMBE en herbe*.

Ne vous méprenez pas! Cet atelier n'est pas destiné qu'aux officiers municipaux qui en sont à leur première année d'expérience dans le métier. Il répond à des questions pertinentes que vous adressez à la COMBEQ et qui demandent un regard juridique. Sous forme de jeu-questionnaire portant sur un éventail de situations que vous rencontrez quotidiennement, M^{es} Asselin et Beauchemin testeront vos connaissances. **B**

Un atelier toujours aussi populaire et dynamique. Une belle tradition à perpétuer!

EN COLLABORATION AVEC :

MORENCY
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Animé par:



M^e PHILIPPE ASSELIN

Avocat associé
Morency, Société d'avocats



M^e PATRICK BEAUCHEMIN

Avocat associé
Morency, Société d'avocats

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



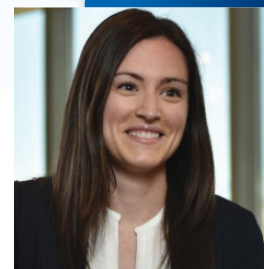
418 651-9900 • QUÉBEC | 514 845-3533 • MONTRÉAL



MORENCY
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Responsabilité municipale et compétences en matière de COURS D'EAU

Animé par:

M^e STÉPHANIE PROVOSTAvocate associée
PFD avocats

Sans mauvais jeu de mots, c'est un sujet inondé de détails que celui des cours d'eau.

Dans un exposé bien ficelé, M^e Stéphanie Provost fera la présentation et la distinction des compétences et obligations des municipalités locales et municipalités régionales de comté (MRC) en cette matière.

Elle définira ce qui constitue une obstruction dans un cours d'eau. Elle détaillera les situations où l'officier municipal doit agir et précisera ce qui pourrait engendrer la responsabilité municipale. Et si la municipalité effectue des travaux dans un cours d'eau, de quelles autorisations doit-elle se munir?

Ce sera bien sûr le moment d'y aller avec vos questions à cent piastres! 

EN COLLABORATION AVEC :

PFD

AVOCATS



Une référence en
droit municipal

PFD

AVOCATS
Le meilleur argument

Laissez-nous vous accompagner
dans un monde municipal complexe
et en constante évolution.

450-436-8244
pfdavocats.com

Régime d'autorisation municipale pour les activités réalisées dans les milieux hydriques : NOUVEAUTÉS, PRÉCISIONS, QUESTIONS ET RÉPONSES

Enfin, un atelier qui répond aux questions que vous vous posez en lien avec le « régime transitoire »!

Vous vous souvenez sûrement des angles obscurs du *Règlement concernant la mise en œuvre provisoire des modifications apportées par le chapitre 7 des lois de 2021 en matière de gestion des risques liés aux inondations* (régime transitoire) présenté aux participants de cet atelier l'an dernier, règlement qui était entré en vigueur le 1^{er} mars 2022, soit quelques jours avant la tenue du congrès.

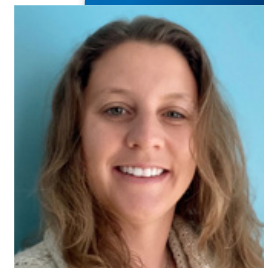
Après un an d'application par les municipalités du régime d'autorisation municipale qui y est prévu, il est possible d'en tirer certains constats et de revenir sur certains éléments soulevant encore des enjeux.

Le MELCCFP vous propose une courte présentation du régime et de son évolution au cours de la dernière année, puis ce sera le moment de donner suite à vos interrogations. 

EN COLLABORATION AVEC :

Québec 

Animé par:



M^{me} MYRIAM MARTEL

Urbaniste
Ministère de l'Environnement,
de la Lutte contre les
changements climatiques,
de la Faune et des Parcs

Code de construction du Québec UNE RÉGLEMENTATION EN ÉVOLUTION

Connaissez-vous les principaux changements au *Code de construction du Québec*, Chapitre I – Bâtiment, et au *Code national du bâtiment – Canada 2015 (modifié)*?

Les améliorations en accessibilité des bâtiments, en insonorité dans les logements et en santé des occupants, une meilleure protection contre les risques liés aux changements climatiques et une diminution du risque de propagation d'un incendie en font partie. Un représentant de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) vous offre tous les détails.

La mise à jour du Code est réalisée dans le cadre de l'harmonisation des codes de construction au Canada (Accord) qui vise la réduction des modifications au code modèle, en vue de favoriser l'application de normes semblables à l'ensemble du Canada. 

EN COLLABORATION AVEC :

Régie
du bâtiment

Québec 

Animé par:



M. ABDELKRIM
HABBOUCHE

Architecte
Direction générale
de la réglementation,
de l'expertise-conseil
et de la qualification

LA JURISPRUDENCE : un peu de nous là-dedans!

Animé par:

**M^e DANIEL BOUCHARD**Associé, avocat
Lavery

Parfois on en sort gagnant et parfois on en sort perdant. Et lorsqu'une municipalité en sort perdante, c'est rarement en raison du mauvais travail de l'officier en bâtiment et en environnement. Plus souvent qu'autrement, la cause a sa source dans l'organisation municipale elle-même

C'est dans cet esprit que nous jetons un œil sur la jurisprudence : améliorer la gestion municipale pour que les municipalités sortent gagnantes de leurs expériences judiciaires. Venez donc participer à cet atelier en mettant de côté la maxime « la défaite est orpheline et la victoire a plusieurs pères »! Venez-y plutôt pour chercher l'erreur et identifier les bons coups.

EN COLLABORATION AVEC :



VOS ALLIÉS PERFORMANTS

Notre équipe en affaire
municipale

**DANIEL BOUCHARD**
Associé, Avocat / Québec**ANNE-MARIE ASSELIN**
Avocate principale / Québec**VALÉRIE BELLE-ISLE**
Associée, Avocate / Québec**PIER-OLIVIER
FRADETTE**
Associé, Avocat / Québec**CHLOÉ FAUCHON**
Associée, Avocate / Québec**SOLVEIG MÉNARD-
CASTONGUAY**
Avocate / Québec**SIMON GAGNÉ CARRIER**
Avocat / Québec**ANDRÉ LANGLOIS**
Avocat consultant / Québec

Revue de l'actualité URBANISTIQUE

Existe-t-il une meilleure façon de comprendre les pouvoirs règlementaires et leur mise en œuvre que par des exemples tirés de la jurisprudence récente de nos tribunaux? C'est ce qui rend si tangible et enrichissante la présentation de cet atelier.

Chaque année, la revue de l'actualité urbanistique se divise en différents thèmes et nous verrons notamment les récents développements en matière d'expropriation déguisée sous l'angle d'une décision traitant d'une citation d'un bien patrimonial. Nous aborderons également les techniques urbanistiques possibles afin de régir les activités de culte, dans les limites des pouvoirs municipaux et des protections des chartes. Puis, nous clôturerons par un retour sur les modifications apportées par la nouvelle *Loi sur l'hébergement touristique* et son régime transitoire pas toujours simple à comprendre. **B**

Vous sortirez de cet atelier en disant « Ah! Bon! ».

EN COLLABORATION AVEC :

DHC

— AVOCATS —

Animé par:



M. LOUIS BÉLAND

Avocat associé
DHC Avocats



M. HÉLÈNE DOYON

Urbaniste
Héléne Doyon, urbaniste-conseil

NOTRE CABINET

Une force collective

PLUS DE 30 AVOCATS EXPÉRIMENTÉS
POUR MIEUX VOUS CONSEILLER

MUNICIPAL | TRAVAIL | ENVIRONNEMENT

DHC
— AVOCATS —

DHCAVOCATS.CA



AU PAYS des droits acquis

Animé par:



M^e CYNTHIA TREMBLAY

Avocate
Service d'assistance juridique
Fédération québécoise
des municipalités

La chronique rédigée par M^e Cynthia Tremblay intitulée « Au pays des droits acquis » qui fait partie de ce numéro du *Bâtivert* (en page 39) servira d'entrée en matière à cet atelier qui risque de vous tenir en haleine par sa présentation sous forme de mises en situation et de questions/réponses interactives.

Au menu : les principaux concepts applicables en matière de droits acquis qu'un officier municipal peut être appelé à analyser. Parmi ceux-ci, comptons notamment les éléments à prendre en considération dans le cadre de son étude, la recherche de documentation qu'il doit effectuer ainsi que le rôle de la municipalité lorsque de tels droits sont invoqués pour la réalisation d'un projet par un citoyen. **B**

Des paramètres tellement importants!

EN COLLABORATION AVEC :

Fonds
d'assurance
des municipalités
du Québec

ÉLUS, DG ET OMBE : un respect et une confiance à bâtir

Animé par:



M^r MARIO PAUL-HUS

Avocat, associé principal
Municipal conseil avocats

Les municipalités connaissent l'importance de la qualité des relations qui sont établies entre le conseil municipal, le directeur général et l'OMBE. Les difficultés surviennent lorsque les intervenants dans ce triangle de gestion ne connaissent pas bien l'étendue de leurs droits respectifs tels que conférés par la loi. Quelles sont les limites à ne pas franchir?

Dans cet atelier, nous exposerons les règles législatives ou jurisprudentielles applicables et nous verrons comment une coexistence est possible lorsque ces personnes manifestent du respect et de la confiance les uns envers les autres.

Les congressistes pourront, dans un premier temps, bénéficier d'une présentation des règles juridiques ou éthiques et, ensuite, assister à une table ronde où des intervenants du monde municipal (un élu, une DG et une OMBE) feront part de leurs expériences et des trucs qu'ils appliquent afin d'assurer une saine gestion de leur municipalité. Il y aura également une période de questions.

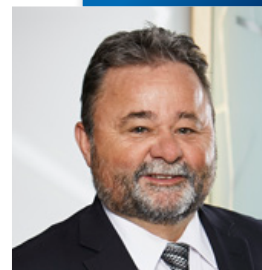
Bienvenue à tous!

EN COLLABORATION AVEC :

Municipal conseil
avocats

La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) VUE SOUS TOUS SES ANGLES

Animé par:

M^e YVES BOUDREULTAvocat
Tremblay Bois avocats

En décembre 2022, le législateur québécois apportait des modifications significatives à la LPTAA par le biais de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif* (projet de loi 103).

Ces modifications touchent notamment les critères d'analyse des demandes présentées à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) et elles réservent désormais les demandes d'exclusion aux MRC et aux communautés métropolitaines. L'analyse de M^e Yves Boudreault portera sur toutes les implications de la LPTAA en zone agricole provinciale et mettra l'accent sur les effets de ces récentes modifications législatives sur les municipalités ainsi que sur les personnes responsables de la délivrance de permis. 

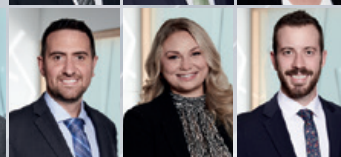
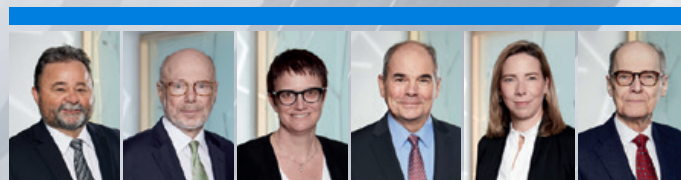
Le territoire agricole et ses activités vous concernent? C'est l'atelier idéal pour vous y retrouver!

EN COLLABORATION AVEC :





REND LE DROIT MUNICIPAL ACCESSIBLE



DEPUIS 70 ANS

Mes Yves Boudreault, Pierre Laurin, Caroline Pelchat, Claude Jean, Mireille Lemay, Pierre Giroux, Lahbib Chetaibi, Marc-André Beaudoin, Patrick Bérubé, Michelle Audet-Turmel, Benjamin Bolduc, Simon Voyer, François Poirier, Maria Alexandra Dinu, Olivier Arseneau.

COMPÉTENCE | RESPECT | COLLABORATION

tremblaybois.ca | 418 658-9966

VISITES sur le terrain

Deux endroits remarquables à visiter lors d'un même atelier!



1 ALCIDE-C.-HORTH | ESPACE URBAIN

Situé stratégiquement à la rencontre du savoir et de la recherche, entre l'Université du Québec à Rimouski et le Centre de recherche sur les biotechnologies marines, le nouveau quartier résidentiel Alcide-C.-Horth | Espace urbain a été conçu afin de répondre aux besoins en commerce et services de proximité. Les normes des règlements de zonage et de lotissement et les objectifs d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ont été adaptés en vue de créer une rue commerciale typique. La mixité des usages et l'ajout de logements diversifiés formeront le cœur du quartier des Prés du Saint-Rosaire.

2 DISTILLERIE DU ST. LAURENT

La Distillerie du St. Laurent est bien connue pour ses produits liquoreux inspirés du fleuve Saint-Laurent. Le positionnement de leurs nouvelles installations en bord de mer allait de soi. Œuvre de l'Atelier Pierre Thibault, architecte, la distillerie est composée de différents bâtiments inspirés des paysages du littoral maritime. La structure des bâtiments en bois et gabions est unique dans la région. Ce bâtiment d'exception a été approuvé par le conseil municipal dans le cadre d'un Programme particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Vous avez déjà signifié votre intention d'y participer? Super! Vous ne l'avez pas fait et, sur les lieux, vous changez d'idée? Votre inscription au kiosque d'accueil de la COMBEQ est toujours possible si des places sont disponibles.

Des autobus nolisés vous attendront. **B**

Rendez-vous JURIDIQUES

Ça fait un certain temps que le hamster accapare votre cerveau, vous n'arrivez pas à dénouer une situation embêtante, un point de vue juridique vous rassurerait?

Vous êtes à l'endroit tout indiqué pour discuter de votre problématique avec l'équipe de Municonseil avocats. Un dossier bien préparé à l'avance vous permettra de bénéficier davantage des 15 minutes d'une consultation sans frais réservée aux membres de la COMBEQ. Pour fixer le moment de votre rencontre, il suffit de le prévoir à l'aide du lien que vous avez reçu par courriel. Sinon, peut-être aurez-vous l'opportunité de le faire sur place en consultant les moments de disponibilité affichés devant l'espace réservé à ces entretiens. 

Une occasion avantageuse à saisir!

EN COLLABORATION AVEC :



M^e MARIO PAUL-HUS

Avocat, associé principal
Municonseil avocats



M^e GEORGI GERMANOV

Avocat
Municonseil avocats

Consultations EN ENVIRONNEMENT

Une nouveauté en 2023!

La réalité des municipalités n'est plus ce qu'elle était il y a 30 ans. Les officiers municipaux doivent appliquer des règlements de plus en plus complexes auprès des citoyens qui demandent toujours plus d'informations et d'explications. Nous soumettons à l'expertise de Urba-SOLutions plusieurs questions qui reviennent régulièrement en matière d'environnement. Cela fait partie des « services première ligne » offerts par la COMBEQ.

Pour discuter de vos besoins, de solutions adaptées à votre milieu et à votre réalité locale, pour vous accompagner dans l'application du *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection* (RPEP) ou du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r. 22), Urba-SOLutions propose aux membres des consultations de 15 minutes, sans frais. Si vous n'avez pas déjà fixé une rencontre à l'aide du lien reçu par courriel, vous pourrez faire votre choix sur place parmi les disponibilités... s'il en reste. 

Améliorez vos services et votre efficacité!



**M. LOUIS-FRANÇOIS
GAUTHIER**

Technologue professionnel
en urbanisme
Urba-SOLutions

EN COLLABORATION AVEC :



Consultations EN URBANISME

Elle n'a plus besoin de présentation cette experte en urbanisme! Hélène Doyon nous revient régulièrement avec ses chroniques dans ce magazine, donne des formations, nous offre des consultations sans frais au congrès et contribue comme personne-ressource à nos ateliers.

N'hésitez pas à lui confier vos projets ou vos difficultés en urbanisme. En un battement de cils, elle analyse la situation, cible la problématique, analyse les options et identifie des solutions en fonction du milieu. Son expertise s'accompagne d'une capacité de vulgarisation dans l'optique de faciliter la compréhension pour rendre le tout plus fluide.

Pour une rencontre de 15 minutes sans frais réservée aux membres, vous auriez avantage à la fixer à l'aide du lien que vous avez reçu par courriel ou en vous présentant à son espace de consultation, sur les lieux du congrès, pour y choisir une plage horaire disponible. 

Une urbaniste de solutions!

EN COLLABORATION AVEC :



Hélène Doyon
urbaniste - conseil



M^{me} HÉLÈNE DOYON

Urbaniste

Hélène Doyon, urbaniste-conseil

Séance d'information DE BIONEST

Comment optimiser les étangs aérés pour répondre aux obligations et besoins grandissants? Découvrez les principaux facteurs à prendre en considération afin de choisir la bonne solution de traitement pour les étangs aérés de votre municipalité!

Aujourd'hui, de multiples défis ont un impact direct sur la gestion des eaux usées domestiques municipales. Que ce soit en raison de l'augmentation des débits à traiter ou de la mise en place de programmes correcteurs découlant de la délivrance des premières attestations d'assainissement municipales, de nombreuses municipalités devront apporter des améliorations à leurs ouvrages dans les années à venir. 

Notre expert se fera un plaisir de vous informer, de répondre à toutes vos questions et de vous guider.

EN COLLABORATION AVEC :

BIONEST
Assainissement des eaux usées^{inc}



M. PIERRE-RICHARD
LAVALLÉE

Vice-président des ventes
résidentielles du Québec
Bionest

Que se passe-t-il au juste à l'assemblée générale de la COMBEQ?

C'est le meilleur endroit pour venir prendre connaissance de ce que la Corporation a fait durant les douze derniers mois.

Le président et le directeur général survolent, à travers le *Rapport annuel*, les réalisations de l'année écoulée tout en y ciblant des aspects plus particuliers, telles la variation de l'effectif sur dix ans, la gamme de services offerts et leur appréciation, les interventions de la COMBEQ à différents niveaux, etc. N'hésitez pas à demander des éclaircissements si certains points vous paraissent obscurs, la parole est à vous.

Et qui ne s'intéresse pas à la santé financière de l'organisme qui le représente? Notre firme de comptables professionnels vous dévoilera tout ce que vous voulez savoir.

N'oubliez pas que les membres ont rendez-vous dès 7 h 30 le vendredi pour profiter d'un petit-déjeuner préparatoire à l'assemblée générale qui, elle, débute à 8 h. Dès la fin de celle-ci, les nombreux amateurs de jurisprudence seront choyés par la tenue de l'atelier 5 où M^e Bouchard vous présentera une revue toujours aussi soignée.

Tout membre inscrit ou non au congrès peut participer à l'assemblée générale et à la revue de la jurisprudence. 



BANQUET DU PRÉSIDENT ET SOIRÉE

L'incomparable soirée DU BANQUET DU PRÉSIDENT!

L'élégance est au rendez-vous! Y a-t-il meilleure façon de clôturer ces journées intenses que par des moments de détente? Le banquet inaugure la soirée. Cet instant de rencontre autour d'une bonne table favorise les discussions, le plaisir et peut se transformer en un événement mémorable. Vos fins palais apprécieront la saveur des mets préparés avec tant de savoir et de minutie par les cuisiniers de l'hôtel. Selon un proverbe français, un bon repas doit commencer par la faim.

Alors, dégustez sans retenue!

Enrayer l'épidémie de sérieux!

L'humour est la pilule qui fait tout digérer. Comptez sur **SIMON DELISLE** pour nous la faire avaler.

Simon n'a pas un poil sur la tête, ni nulle part d'ailleurs. Sa bouille fait penser au personnage de Caillou. La moitié des glandes de son corps ne fonctionnent plus, sans parler du diabète... Et de son pancréas qui a pris sa retraite. Il en parle sans tabou, sans pudeur, sans plainte, usant plutôt d'autodérision. Né à Chicoutimi en 1985, ce trentenaire dégaîne mots et images à un rythme incessant. Il l'avoue lui-même « J'aime les images fortes, un peu cinglantes et mordantes ». Sous un humour percutant, il fait rire tout en donnant une habile leçon de courage.

Les perles ne se trouvent pas toutes dans les huîtres!

Place à la musique!

Il vous reste encore des kilowatts d'énergie? Le groupe **POWER PLAY** n'attend que le signal pour vous les faire consommer. Rien de moins que huit artistes sur scène, musiciens et chanteurs, qui interpréteront les plus grands succès disco, rock et dance des 50 dernières années, en français et en anglais.

Quelqu'un pourra-t-il résister au plancher de danse?

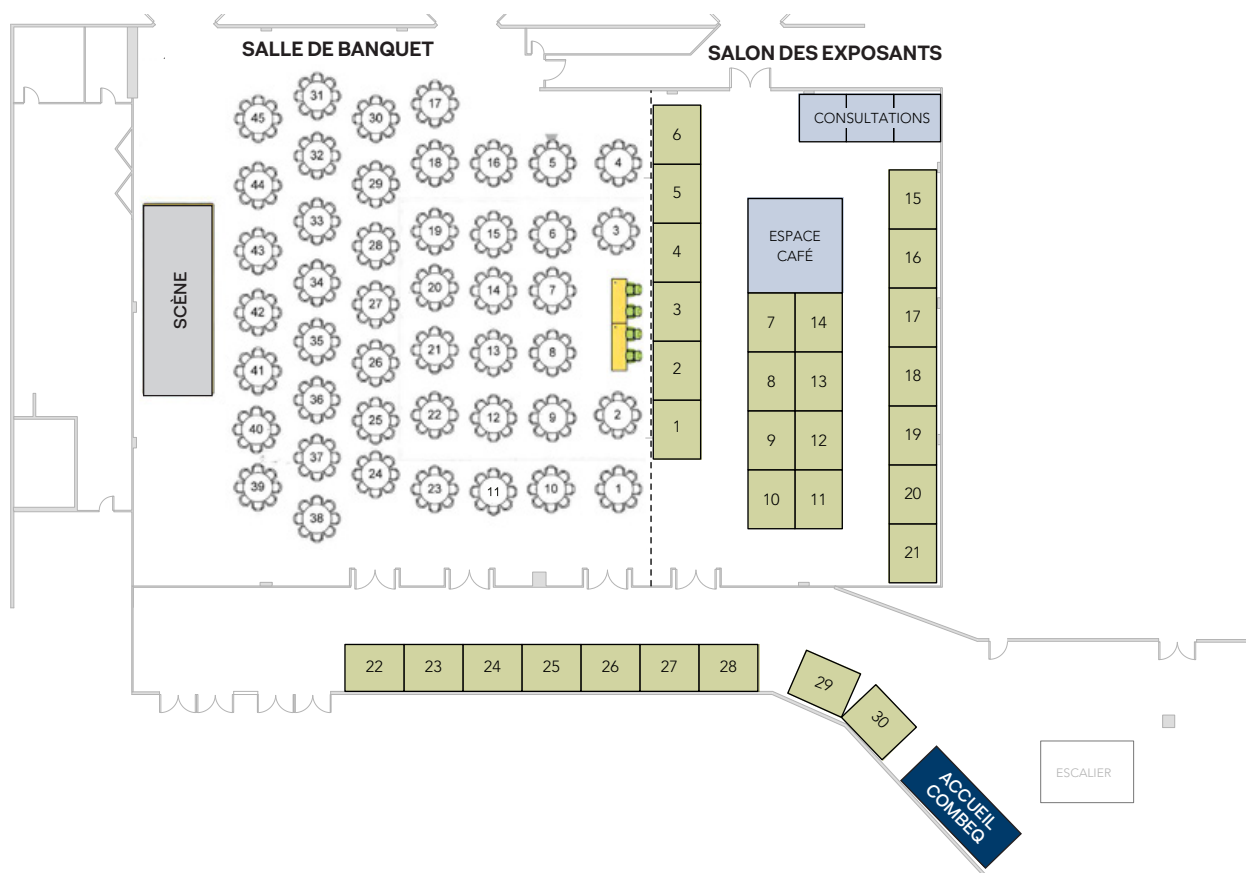
NOS EXPOSANTS vous attendent!

Regroupés dans un espace qui regorge de ressources et nourris par la volonté de vous offrir des biens et services distinctifs qui s'inscrivent au cœur du paysage municipal, nos exposants rassemblent leurs forces, unissant le savoir et l'expertise.

Voici le plan du Salon ainsi que la liste des exposants (en ordre alphabétique, avec leur numéro de kiosque).

LISTE DES EXPOSANTS

- Association paritaire pour la santé et la sécurité du travail, secteur Affaires municipales (APSAM) (12)
- Azimut – Solutions géomatiques (21)
- Beneva (9)
- Bionest (28)
- Construction Aquabec (4)
- DBO Expert (6)
- Desjardins Caisse du Réseau municipal (29)
- Enviro-STEP Technologies (1)
- Eurofins EnvironeX (25)
- Fédération québécoise des municipalités (8)
- Fonds d'assurance des municipalités du Québec (7)
- Gélinite (17)
- Gentek (30)
- Groupe CWB (16)
- H2Lab (20)
- Laforest Nova Aqua (LNA) (18)
- McAsphalt (15)
- MEI Assainissement (27)
- Mueller (23)
- OClair Environnement (3)
- Ordre des ingénieurs du Québec (2)
- Ordre des technologues professionnels du Québec (19)
- PG Solutions (10 et 11)
- Premier Tech (24)
- Qwatro (14)
- Techno Pieux (5)
- Urba-SOLutions (26)



PROGRAMMATION DU CONGRÈS DE LA COMBEQ

Hôtel Rimouski | 20, 21 et 22 avril 2023

MERCREDI 19 AVRIL

18 h à 20 h

**ACCUEIL ET ENREGISTREMENT
DES CONGRESSISTES**
Hall d'entrée

JEUDI 20 AVRIL

8 h à 17 h

**ACCUEIL ET ENREGISTREMENT
DES CONGRESSISTES**
Hall d'entrée

8 h 30

**OUVERTURE DES PORTES
DU SALON DES EXPOSANTS!**
Salle Congrès A et Foyer

8 h 30 à 9 h 15

**CAFÉ ET VIENNOISERIES
AVEC LES EXPOSANTS**
Salle Congrès A et Foyer
En collaboration avec Énergir

9 h 15

MOT DE BIENVENUE
Salle Congrès B
Par : M^{me} Sarah-Jane Guité et M. Sébastien Roy,
coprésidents du congrès
M. Sylvain Demers, président de la COMBEQ

9 h 30 à 11 h

CONFÉRENCE D'OUVERTURE
Salle Congrès B
Conférencier invité : M. Bernard Voyer, explorateur
En collaboration avec Desjardins Caisse
du Réseau municipal

11 h à 12 h

PAUSE DANS LE SALON DES EXPOSANTS
Salle Congrès A et Foyer

12 h à 13 h 45

DÎNER DES RÉGIONS
Salle Congrès B
Invité : M. Guy Caron, maire de Rimouski
En collaboration avec PG Solutions

14 h à 15 h 15

ATELIER 1
OMBE en herbe : une tradition qui se poursuit!
Salles Mgr Léonard et Mgr Ouellet
Personnes-ressources : M^{es} Philippe Asselin
et Patrick Beauchemin, avocats
En collaboration avec Morency, Société d'avocats

14 h à 15 h 15

ATELIER 2
**Responsabilité municipale et compétences
en matière de cours d'eau**
Salle Mgr Langevin
Personne-ressource :
M^e Stéphanie Provost, avocate
En collaboration avec PFD Avocats

14 h à 15 h 15

RENCONTRE D'INFORMATION BIONEST

Salle Mgr Parent
Personne-ressource : M. Pierre-Richard Lavallée,
vice-président des ventes résidentielles
du Québec, Bionest

14 h à 17 h

Consultations
de 15 min.
Sans frais,
sur rendez-vous

1) RENDEZ-VOUS JURIDIQUES

Salle Congrès A
Personnes-ressources :
M^{es} Mario Paul-Hus et Georgi Germanov, avocats
En collaboration avec Municonseil avocats inc.

14 h à 17 h

Consultations
de 15 min.
Sans frais,
sur rendez-vous

2) CONSULTATIONS EN URBANISME

Salle Congrès A
Personne-ressource :
Hélène Doyon, urbaniste
En collaboration avec Hélène Doyon,
urbaniste-conseil inc.

14 h à 17 h

Consultations
de 15 min.
Sans frais,
sur rendez-vous

3) CONSULTATIONS EN ENVIRONNEMENT

Salle Congrès A
Personne-ressource :
M. Louis-François Gauthier, TP en urbanisme
En collaboration avec Urba-SOLutions

15 h 15 à 15 h 45

PAUSE-SANTÉ DANS LE SALON DES EXPOSANTS

Salle Congrès A et Foyer
En collaboration avec Énergir

15 h 45 à 17 h

ATELIER 3

Régime transitoire : nouveautés, précisions, questions et réponses

Salles Mgr Léonard et Mgr Ouellet
Personne-ressource : M^{me} Myriam Martel, urbaniste
En collaboration avec le ministère
de l'Environnement, de la Lutte contre
les changements climatiques, de la Faune
et des Parcs (MELCCFP)

15 h 45 à 17 h

ATELIER 4

Code de construction : une réglementation en évolution

Salle Mgr Langevin
Personne-ressource :
M. Abdelkrim Habbouche, architecte
En collaboration avec la Régie du bâtiment
du Québec

17 h à 19 h

COCKTAIL DES RETROUVAILLES

Salle Congrès B
En collaboration avec Municonseil avocats inc.

19 h

SOIRÉE LIBRE

Activité hors congrès : souper de crabe

VENDREDI 21 AVRIL

7 h 30 à 16 h 45

**ACCUEIL ET ENREGISTREMENT
DES CONGRESSISTES**
Hall d'entrée

7 h 30 à 9 h

**DÉJEUNER ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ANNUELLE**
Salle Congrès B
Déjeuner dès 7 h 30 | L'AGA débute à 8 h

9 h à 14 h

SALON DES EXPOSANTS
Salle Congrès A et Foyer

9 h à 10 h 30

ATELIER 5
La jurisprudence : un peu de nous là-dedans!
Salle Congrès B
Personne-ressource : M^e Daniel Bouchard, avocat
En collaboration avec Lavery

10 h 30 à 10 h 45

PAUSE-SANTÉ DANS LE SALON DES EXPOSANTS
Salle Congrès A et Foyer
En collaboration avec Municonseil avocats inc.

10 h 30 à 12 h

Consultations
de 15 min.
Sans frais,
sur rendez-vous

1) RENDEZ-VOUS JURIDIQUES
Salle Congrès A
Personnes-ressources :
M^{es} Mario Paul-Hus et Georgi Germanov, avocats
En collaboration avec Municonseil avocats inc.

10 h 30 à 12 h

Consultations
de 15 min.
Sans frais,
sur rendez-vous

2) CONSULTATIONS EN URBANISME
Salle Congrès A
Personne-ressource :
M^{me} Hélène Doyon, urbaniste
En collaboration avec Hélène Doyon,
urbaniste-conseil inc.

10 h 30 à 12 h

Consultations
de 15 min.
Sans frais,
sur rendez-vous

3) CONSULTATIONS EN ENVIRONNEMENT
Salle Congrès A
Personne-ressource :
M. Louis-François Gauthier, TP en urbanisme
En collaboration avec Urba-SOLutions

10 h 45 à 12 h

ATELIER 6
Revue de l'actualité urbanistique
Salles Mgr Léonard et Mgr Ouellet
Personnes-ressources :
M^e Louis Béland, avocat,
et M^{me} Hélène Doyon, urbaniste
En collaboration avec DHC Avocats

10 h 45 à 12 h

ATELIER 7
Au pays des droits acquis
Salle Mgr Langevin
Personne-ressource : M^e Cynthia Tremblay, avocate
En collaboration avec le Fonds d'assurance
des municipalités du Québec

12 h à 13 h 45

DÎNER
Salle Congrès B
En collaboration avec Bionest
Prix exposant coup de cœur

14 h à 15 h 15

ATELIER 8
Élus, DG et OMBE : un respect et une confiance à bâtir
Salles Mgr Léonard et Mgr Ouellet
Personnes-ressources : M^e Mario Paul-Hus, avocat;
M^{me} Sophie Antaya, directrice générale adjointe
et greffière-trésorière de la municipalité de
Boischatel et présidente de l'ADMQ;
M. Bertin Denis, préfet de la MRC des Basques;
M^{me} Sandra Vachon, inspectrice en bâtiment
et environnement.

14 h à 15 h 15

ATELIER 9
**La Loi sur la protection du territoire
et des activités agricoles (LPTAA)
vue sous tous ses angles**
Salle Mgr Langevin
Personne-ressource : M^e Yves Boudreault, avocat
En collaboration avec Tremblay Bois avocats

15 h 15 à 15 h 30

PAUSE-SANTÉ
Hall d'entrée et Foyer
En collaboration avec Municonseil avocats inc.

15 h 30 à 17 h

ATELIER 10
Visites sur le terrain
Espace urbain Alcide-C.-Horth et Distillerie
du St. Laurent, bâtiment dans le cadre d'un PPCMOI

18 h 30 à 19 h

COCKTAIL (PAYANT)
Hall d'entrée et Foyer

19 h à 1 h

BANQUET DU PRÉSIDENT
Salles Congrès A et B
• Souper 4 services
• Prestation de l'humoriste Simon Delisle
• Musique et danse avec le band Power Play

SAMEDI 22 AVRIL

8 h 30 à 10 h 30

BRUNCH SURPRISE
Salles Congrès A et B
En collaboration avec PG Solutions

9 h 30

TIRAGE DES PRIX DE PRÉSENCE

10 h 30

AU REVOIR ET DÉPART

MERCI!

Congrès 2023
La COMBEQ, c'est
NOUS!

À NOS PARTENAIRES MAJEURS

BIONEST
Assainissement des eaux usées™

 **Desjardins**
Caisse du Réseau municipal

energir

 **Lavery**

 **PG Solutions**

À NOS COMMANDITAIRES ASSOCIÉS

DHC
— AVOCATS —

 **FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS**

Fonds
d'assurance
des municipalités
du Québec

 **Hélène Doyon**
urbaniste - conseil

MORENCY
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

 **Municonseil**
avocats

PFD
AVOCATS

**Régie
du bâtiment**
Québec 

TREMBLAY BOIS
AVOCATS

 **URBA**
SOLUTIONS
urbanisme • géomatique • environnement

ET À TOUS NOS AUTRES COMMANDITAIRES

- Beneva | Assurances et services financiers
- Boisvert & Chartrand S.E.N.C.R.L.,
Société de comptables professionnels agréés
- Centre de congrès de l'Hôtel Rimouski
- Centre de congrès de Saint-Hyacinthe
- Formules municipales, une division de Miromédia
- Voyages ALM, Nathalie Etesonne

**Nous nous excusons auprès des autres commanditaires
qui se sont joints à nous après la date de tombée de la présente liste.
La liste complète sera publiée dans la prochaine parution du magazine BâtiVert.*

L'effet de gel lors de la modification des règlements de zonage :

Les pièges À ÉVITER



M^e OLIVIER ARSENEAU

Avocat, Tremblay Bois avocats

À l'occasion d'une demande de permis adressée à sa municipalité, un citoyen est en droit de se fier à la règle bien établie en jurisprudence comme quoi une demande complète et conforme lui permettra d'obtenir le permis recherché¹. Toutefois, les modifications au règlement de zonage sont monnaie courante dans le milieu municipal et peuvent s'échelonner sur plusieurs mois. Cette période d'incertitude quant aux usages permis ou non pourrait ainsi permettre à un citoyen qui verrait ses droits affectés par le projet de règlement de demander un permis avant qu'un usage ne soit interdit dans la zone où se trouve son terrain. De façon à éviter ce scénario où, dans l'intervalle, un citoyen se précipite pour demander un permis avant que le zonage ne change, le législateur a prévu un mécanisme permettant de générer un « effet de gel »².

En matière de règlement de zonage, l'effet de gel est prévu à l'article 114 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après « LAU »). Son effet est plutôt simple et débute au moment où l'avis de motion préalable au dépôt d'un projet de règlement est donné. À ce moment, l'effet de gel se produit et empêche toute approbation ou délivrance d'un permis ou d'un certificat pour l'exécution de travaux ou l'utilisation d'un immeuble qui, si le règlement est bel et bien adopté, serait interdite dans la zone concernée. Le gel ne s'applique donc qu'aux éléments qui seront éventuellement interdits dans le nouveau règlement.

Bien que l'effet de gel soit un concept bien connu en droit municipal, certains pièges accompagnent cette notion et peuvent se présenter, et ce, peu importe le niveau d'expérience de l'officier public confronté à la situation. Parmi ceux-ci, deux éléments nécessitent un souci du détail lors de l'adoption d'un règlement de zonage modifié : 1) la précision de l'avis de motion et 2) le suivi de l'échéancier relatif au « dégel ».

La précision de l'avis de motion

D'abord, l'imprécision de l'avis de motion peut avoir des conséquences névralgiques sur



l'effet de gel qui le suivrait normalement. En effet, la Cour d'appel, dans *Dorval (Ville de) c. Centres de la jeunesse et de la famille Batshaw*³, rappelait que l'avis de motion se doit d'être précis quant à son objet et quant au territoire sur lequel le règlement s'appliquera. Ainsi, un avis de motion qui n'indique pas précisément

l'objet du règlement à adopter ne pourra engendrer l'effet de gel. Si le règlement projette par exemple d'interdire certains usages dans une zone, l'avis de motion devrait comporter une mention précise de cette interdiction ainsi que son territoire d'application. En cas de défaut d'identifier correctement l'objet

et le territoire touché par les modifications à être apportées au règlement de zonage, l'avis de motion ne produira aucun effet de gel.

Attention au « dégel »

Par ailleurs, même lorsque l'effet de gel produit ses effets, il faut prendre garde à la durée de ceux-ci prévue aux alinéas deux et trois de l'article 114 LAU. Les délais sont différents selon qu'il s'agit ou non d'un règlement susceptible d'approbation référendaire.

► Règlement municipal NON susceptible d'approbation référendaire

Lorsqu'un règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire, l'effet de gel débute au moment où l'avis de motion est donné et se poursuit pour une durée de deux mois. Le règlement doit alors être adopté dans ce délai de deux mois afin de prolonger l'effet de gel de quatre mois pour que le règlement entre en vigueur. Si le règlement n'est pas entré en vigueur quatre mois après la date d'adoption, l'effet de gel cessera de produire ses effets.

► Règlement municipal susceptible d'approbation référendaire

Dans le cas d'un règlement susceptible d'approbation référendaire, un premier effet de gel de deux mois se produit entre l'avis de motion et l'adoption du second projet de

règlement. Si le second projet de règlement est adopté dans ce délai, l'effet de gel se prolonge pour une durée de quatre mois à compter de l'avis de motion. Si le règlement est adopté dans ce délai, l'effet de gel se prolonge pour une durée de quatre mois à compter de l'adoption si le règlement entre en vigueur à l'intérieur de ce délai.

Par ailleurs, les tribunaux se sont penchés sur la possibilité de donner des avis de motion successifs permettant ainsi de prolonger l'effet de gel de l'article 114 LAU. Sauf des situations exceptionnelles, un nouvel avis de motion (sur le même objet et à l'égard du même territoire) ne générera pas un nouvel effet de gel. Cependant, des avis de motion successifs peuvent être donnés si l'adoption du règlement s'avère impossible dans le délai fixé, et ce, pour des raisons hors du contrôle de la municipalité⁴.

Conclusion

En conclusion, l'effet de gel prévu à l'article 114 LAU est un mécanisme qui répond à des obligations strictes maintes fois confirmées en jurisprudence. Ainsi, lors d'une modification au règlement zonage, il est impératif que l'avis de motion soit précis quant à sa portée et



quant au territoire afin de produire l'effet de gel escompté. De plus, cet effet est circonscrit dans le temps en fonction des scénarios prévus à l'article 114 LAU. La durée de l'effet de gel n'étant pas indéfinie, la tenue rigoureuse d'un calendrier des échéanciers évitera les mauvaises surprises. **B**

¹ Voir notamment *Al-Musawi c. Westmount (Ville de)*, 2013 QCCA 2066, para. 100.

² L'effet de gel n'est pas unique aux modifications de zonage. Il est également prévu dans d'autres contextes, notamment en matière de lotissement (art. 117 LAU), pour les plans d'implantation et d'intégration architecturale (art. 145.20.1 LAU), pour certaines contributions à des travaux ou à des services municipaux (art. 145.30 LAU) et pour les modifications à certains règlements adoptés par une municipalité régionale de comté (MRC) (art. 68 et 79.19.19 LAU).

³ *Dorval (Ville de) c. Centres de la jeunesse et de la famille Batshaw*, 2012 QCCA 1493.

⁴ 9092-1859 *Québec inc. c. Jardins-de-Napierville (Municipalité régionale de comté Les)*, 2005 QCCA 374, para. 38 à 40.

Membres de la COMBEQ

Profitez de rabais exclusifs sur vos assurances auto, habitation et véhicules de loisirs.

C'est gratuit :

- assistance routière, en combinant l'assurance auto et habitation
- étalement des paiements : jusqu'à 26 versements

Demandez une soumission au beneva.ca/combeq ou au 1 855 441-6017.

beneva

Les assurances de dommages sont souscrites par Société d'assurance Beneva inc. et distribuées par Beneva inc., agence en assurances de dommages et ses partenaires autorisés. En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections. Certaines conditions et exclusions s'appliquent.
© Beneva inc. 2023 ^{MD} Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce de Groupe Beneva inc. utilisées sous licence.



Derniers DÉVELOPPEMENTS

quant au rôle des municipalités face à l'usage d'hébergement touristique et de location courte durée

Comme dévoilé par le plus récent rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le taux d'inoccupation national des appartements locatifs a touché, en 2022, son plus bas niveau depuis 2001¹. C'est ainsi à bon droit que plusieurs font référence à une crise du logement ressentie au travers du Québec et du pays. Par ailleurs, plusieurs citoyens craignent que l'augmentation fulgurante du nombre d'établissements d'hébergement de courte durée rende encore plus difficile l'accès aux logements.

Le 14 décembre dernier, la Cour supérieure confirmait une nouvelle fois le rôle important que peuvent jouer les municipalités quant à la présence d'établissements d'hébergement touristique sur leur territoire, dans la récente affaire *Hamelin c. Municipalité de Lac-Simon*².

Le rôle des municipalités dans la gestion de l'hébergement touristique

M^{me} Hamelin était copropriétaire de trois immeubles sur le territoire de la municipalité de Lac-Simon. Elle habitait l'un de ces immeubles et offrait les deux autres en location. Toutefois, selon la municipalité, la classe d'usages « Hébergement touristique » n'était pas permise dans la zone où se situaient lesdits immeubles. En 2018, M^{me} Hamelin a présenté à la municipalité une demande de changement de zonage et/ou une demande d'autorisation pour exercer l'usage d'hébergement touristique, ce qui lui a été refusé.

Après la réception d'un constat d'infraction, elle a entrepris un recours contre la municipalité afin de faire annuler l'article 33 du *Règlement de zonage* qui définit la classe d'usages « Hébergement touristique ». M^{me} Hamelin jugeait que l'article était imprécis puisqu'il ne définissait pas les expressions « hébergement touristique », « courte durée » et « clientèle de passage », que le règlement ne portait pas sur

un usage, mais sur une catégorie de personnes (« clientèle de passage ») et que l'article contreviait au droit du propriétaire d'user de sa propriété.

D'emblée, la Cour confirme dans ce jugement que l'hébergement touristique doit être comme une activité commerciale, faisant ainsi écho à la décision de la Cour d'appel rendue en 1995 à ce sujet³. Ainsi, même si les municipalités n'ont pas, dans leur réglementation, de définition précise des expressions « hébergement touristique » ou de « court terme », cet usage doit être assimilé à une activité commerciale.

Aussi, le tribunal rappelle que les municipalités peuvent réglementer en matière de location de courte durée, à la fois en vertu de leur pouvoir de zonage prévu à l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*⁴, mais également en vertu de la *Loi sur les compétences municipales*⁵. Pour ces raisons, l'adoption de l'article 33 est comprise dans l'éventail de compétences octroyées aux municipalités québécoises.

Quant aux autres arguments plaidés par M^{me} Hamelin pour requérir l'annulation de l'article 33, la Cour supérieure les rejette également. Premièrement, l'article n'est pas imprécis bien que les termes qu'il emploie n'étaient pas tous définis au règlement. Pour la Cour, une personne raisonnable est en mesure



M^{me} STÉPHANIE PROVOST

Associée, avocate, PFD Avocats



M^{me} MARIE-MICHÈLE PAQUIN

Avocate, PFD Avocats

de comprendre le sens usuel de ces termes. Deuxièmement, le tribunal précise que l'article 33 régit les usages sur le territoire, et non pas une catégorie de personnes, puisqu'une « clientèle de passage » fait référence à celle qui n'en fait pas un domicile ou une résidence habituelle. Troisièmement, l'article 33 ne contrevient pas au droit de propriété. En effet, la Cour réitère que M^{me} Hamelin n'a pas été traitée différemment relativement au zonage sur le territoire de la municipalité et que celui-ci ne constitue pas une infraction aux droits et libertés de la *Charte canadienne des droits et libertés*⁶ et de la *Charte des droits et libertés de la personne*⁷.

La preuve de l'usage de location de courte durée peut être très difficile à récupérer pour l'inspecteur municipal chargé de faire appliquer la réglementation. Or, rappelons-nous que la Cour supérieure a rendu un second jugement pertinent en la matière dans l'affaire *Ratté c. Ville de Québec*⁸. Dans cette affaire, le tribunal confirme que l'offre de location, sur des médias sociaux par exemple, est intrinsèquement liée à la location et qu'on ne saurait créer une distinction entre ces deux concepts, permettant donc de considérer l'offre de location comme un usage.



Ainsi, la municipalité qui constate un usage de location court terme non autorisé par sa réglementation pourra se tourner vers un recours en Cour supérieure pour l'obtention d'une injonction visant à faire cesser l'utilisation non conforme de l'immeuble⁹.

Finalement, n'oublions pas que les municipalités peuvent demander au ministre de suspendre ou annuler l'enregistrement d'un hébergement touristique dans le cas d'infractions à tout règlement municipal en matière de nuisances, de salubrité ou de sécurité.

Les établissements de résidence principale

Rappelons que, depuis le 1^{er} mai 2020, le *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*¹⁰ contient une nouvelle catégorie d'établissements nommée « établissements de résidence principale » (ERP). Cette

catégorie est applicable aux personnes physiques qui offrent leur résidence principale à des fins d'hébergement touristique.

Or, toute réglementation d'urbanisme en vigueur avant le 25 mars 2021 qui a pour effet d'interdire l'exploitation d'un ERP devient inopérante à partir du 25 mars 2023. En effet, aucune disposition d'un règlement municipal adopté en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne pourra dorénavant avoir pour effet d'interdire l'exploitation d'un tel établissement de résidence principale.

Toutefois, avant la date butoir du 25 mars 2023, les municipalités pouvaient réadopter, sans modification, une disposition existante. En effet, les municipalités peuvent limiter le nombre d'ERP, par le biais de leur règlement de zonage ou de leur règlement sur les usages conditionnels, sous réserve de respecter le processus de réadoption prévu à l'article 23 de la *Loi sur l'hébergement touristique*¹¹.

Après le 25 mars 2023, il demeure possible de procéder à une modification réglementaire concernant les ERP, mais il faudra également respecter le processus prévu à l'article 23 de ladite loi. Ainsi, il est important pour les inspecteurs municipaux d'être informés de toute modification apportée à la réglementation de leur municipalité, et ce, afin d'informer adéquatement les citoyens quant à leurs droits et obligations en matière d'usage de location court terme. ^[B]

¹ SCHL, « L'offre de logements locatifs croît, mais la demande bondit », 26 janvier 2023, en ligne : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/observateur-du-logement/2023/offre-logements-locatifs-croit-mais-demande-bondit>.

² 2022 QCCS 4889.

³ Côté-Paquin c. Sainte-Adèle, (C.A., 1995-02-17).

⁴ RLRQ, c. A-19.1, art. 113.

⁵ RLRQ, c. C-47.1, art. 4.

⁶ Partie I de la *Loi constitutionnelle de 1982* [annexe B de la *Loi de 1982 sur le Canada*, 1982, c. 11 (R.-U.)].

⁷ RLRQ, c. C-12.

⁸ 2021 QCCS 2095.

⁹ Voir à titre d'exemple : *Samson c. Ville de Mont-Tremblant*, 2020 QCCS 422.

¹⁰ RLRQ, c. E-14.2, r.1.

¹¹ RLRQ, c. H-1.01.

**PROJET
RÉUSSI.**

MEi
ASSAINISSEMENT

Venez nous voir au kiosque #27

Des normes DE ZONAGE

visant à réduire les inconvénients d'une activité d'extraction déclarées inopérantes



M^e MATTHIEU TOURANGEAU

Avocat
Morency, Société d'avocats

Le 26 janvier 2023, la Cour supérieure a rendu une décision importante en matière d'urbanisme dans l'affaire *Excavation Simon Paré et Fils inc. c. Municipalité de Saint-Gervais*¹.

Cette affaire concerne l'applicabilité des normes de distances séparatrices imposées par le règlement de zonage aux usages d'extraction (carrières et sablières). Il est très fréquent de constater dans les règlements de zonage des municipalités des dispositions particulières visant à régir les usages de carrières et sablières.

Plusieurs de ces normes sont adoptées en vertu du paragraphe 16.1 du 2^e alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1, ci-après « LAU ») qui permet de régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, compte tenu de la proximité d'un lieu où la présence ou l'exercice, actuel ou projeté, d'un immeuble ou d'une activité fait en sorte que l'occupation du sol est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général.

Assez souvent, les municipalités vont vouloir régir les inconvénients reliés à la présence d'une carrière ou sablière en exigeant des distances séparatrices à respecter, notamment en réclamant que l'aire d'exploitation de la carrière ou sablière soit à une distance minimale d'un périmètre urbain, d'une habitation, d'une source d'eau potable, d'un site d'intérêt écologique, esthétique, culturel ou historique, etc.

Il n'est pas rare que ces normes incluses au règlement de zonage d'une municipalité découlent de l'obligation de conformité des règlements d'urbanisme aux outils d'aménagement régional. Plusieurs MRC prévoient dans le document complémentaire au schéma d'aménagement et de développement des normes à cet effet.

C'est justement ce que la Municipalité de Saint-Gervais avait fait. La norme interdisait

toute nouvelle exploitation d'une carrière, sablière, gravière ou tourbière à moins qu'elle soit implantée à une distance minimale de 300 m d'un périmètre urbain, d'une zone récréative ou de villégiature et d'un point de vue panoramique ou esthétique identifié par le plan d'urbanisme ou de 100 m d'une zone d'écologie de conservation ou d'un territoire d'intérêt historique, écologique ou culturel identifié par le plan d'urbanisme.

Cette norme empêchait ainsi Excavation Simon Paré et Fils inc. d'obtenir du fonctionnaire autorisé l'avis de conformité requis en vertu de l'article 58.1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1) pour s'adresser à la Commission de protection du territoire agricole du Québec afin d'obtenir les autorisations pour exploiter une sablière. Elle entreprend alors un



pourvoi en contrôle judiciaire visant à faire déclarer inopposable par la Cour supérieure la norme du règlement de zonage ainsi qu'une ordonnance forçant le fonctionnaire autorisé à délivrer l'avis de conformité.

Elle invoque l'article 118.3.3 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2, ci-après : « LQE ») et les normes de localisation prévues au *Règlement sur les carrières et sablières* (RLRQ, c. Q-2, r.7.1, ci-après : « RCS ») pour justifier l'inopposabilité de la norme. La Cour supérieure lui donne raison.

L'article 118.3.3 LQE prévoit que tout règlement pris en vertu de cette loi prévaut sur tout règlement municipal portant sur le même objet, à moins que le règlement municipal ne soit approuvé par le ministre. En l'espèce, les distances séparatrices du règlement de zonage portaient sur le même objet que les normes de localisation applicables à une sablière prévues dans le RCS. La Municipalité n'avait pas obtenu l'approbation du ministre. Le remède approprié pour le tribunal était donc de déclarer cette norme du règlement de zonage inopérante et inopposable à Excavation Simon Paré et Fils inc.

Cette décision aura un impact important pour les municipalités. Assurément, les exploitants de carrières et sablières vont la connaître et il arrivera fréquemment qu'ils invoquent l'article 118.3.3 LQE lors de la demande d'une

autorisation auprès de votre municipalité si une telle norme existe.

Deux solutions sont envisageables. D'une part, les municipalités qui ont adopté une telle norme devraient entreprendre immédiatement un processus d'approbation par le ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. Bien que l'article 118.3.3 LQE prévoit cette possibilité, il semblerait que très peu d'approbations aient été publiées à la *Gazette officielle du Québec*. Il nous apparaît donc peu probable d'obtenir une telle approbation.

D'autre part, pour éviter un nombre important de demandes d'approbation auprès du ministre, le gouvernement pourrait intervenir, comme il l'a fait dans le cadre du *Régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral*, en excluant l'application de l'article 118.3.3 LQE à l'égard de certaines dispositions². Une telle intervention semble être d'autant plus pertinente dans un contexte où l'une des *Orientations gouvernementales en aménagement du territoire* du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation vise à assurer la cohabitation harmonieuse de l'activité minière avec les autres utilisations du territoire³. Selon cette *Orientation*, les « sites miniers » incluent les carrières et sablières⁴. Par ailleurs, la technique d'intégrer des distances séparatrices à la réglementation municipale est

encouragée par le ministère à titre de « bonnes pratiques »⁵.

Dans un contexte où le législateur attribue aux municipalités des pouvoirs pour régir les usages du sol en raison de la proximité d'une activité sensible, on peut se demander s'il est vraiment nécessaire qu'elles obtiennent une approbation du ministre chaque fois qu'elles veulent les utiliser pour régir les activités de carrières et sablières. Une telle exigence nous apparaît contraire aux intentions du législateur de reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et qu'il faut augmenter leur autonomie et leurs pouvoirs introduits notamment par le projet de loi n°122 adopté en 2017⁶. Dans les circonstances, les municipalités et leurs différentes associations pourraient envisager d'entreprendre des démarches auprès des ministères concernés. ■

¹ 2023 QCCS 19.

² Voir notamment l'article 117 du *Règlement concernant la mise en œuvre provisoire des modifications apportées par le chapitre 7 des lois de 2021 en matière de gestion des risques liés aux inondations* (RLRQ, c. Q-2, r. 32.2).

³ <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/orientations-gouvernementales/activite-miniere/>.

⁴ https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/document_orientation_activite_miniere.pdf, page 9.

⁵ https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/amenager_proximite_site_minier.pdf, page 9.

⁶ Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs (2017, chapitre 13).



Lizotte

SOLUTIONS

Gestion du risque des activités du castor
Beaver Activities Risk Management

Pourquoi SUBIR ce qui peut être ÉVITÉ ?

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

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

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

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

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

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

Décision récente en matière d'expropriation déguisée dans un contexte de citation

D'UN BIEN PATRIMONIAL



M^e LOUIS BÉLAND

Avocat associé, DHC Avocats

Dans la dernière édition du *BâtiVert*¹, notre chronique portait sur les pouvoirs et obligations accrus des municipalités en matière de protection du patrimoine, surtout depuis l'adoption du projet de loi 69² qui a apporté d'importantes modifications à la *Loi sur le patrimoine culturel*³, en 2021.

Malgré toutes les nouveautés apportées à cette Loi, la citation de biens patrimoniaux par les municipalités demeure un des outils d'intervention privilégiés, celui-ci ayant aussi été élargi aux MRC par le projet de loi 69.

La citation d'un immeuble à titre de bien patrimonial entraîne naturellement certaines restrictions au droit de propriété, ne serait-ce que l'obligation pour tout propriétaire d'un bien patrimonial cité de prendre les mesures nécessaires pour assurer la préservation de la valeur patrimoniale de ce bien⁴. D'autres obligations s'ajoutent lorsque le propriétaire veut altérer, restaurer, réparer ou modifier de quelque façon un immeuble patrimonial.

De telles restrictions peuvent entraîner une diminution de la valeur de l'immeuble patrimonial cité. Ceci était d'ailleurs spécifiquement

prévu à l'ancienne *Loi sur les biens culturels*, maintenant remplacée par la *Loi sur le patrimoine culturel*. On prévoyait autrefois que tout bien culturel immobilier classé pouvait être exempté de taxes foncières dans la mesure et aux conditions prévues par règlement du gouvernement⁵. Si ce régime de baisse de valeur foncière et de réduction de taxes n'existe plus aujourd'hui, on retrouve cependant, à l'occasion, des décisions du Tribunal administratif du Québec (TAQ) allouant une certaine réduction de la valeur découlant d'une citation en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*⁶. Mentionnons aussi que lors de la confection du rôle d'évaluation foncière, le Manuel d'évaluation foncière du Québec prévoit que l'évaluateur doit indiquer une restriction lorsqu'il s'agit d'un immeuble classé bien culturel.

Récemment, la Cour supérieure a franchi un pas de plus en jugeant que la citation d'un bien par une municipalité pouvait, dans certains cas, équivaloir à une expropriation déguisée. Dans la décision de *SBDF inc. c. Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures*⁷, les propriétaires d'un bien inclus dans une citation patrimoniale poursuivent la municipalité en expropriation déguisée. Ils demandent ainsi à la Cour que le droit de propriété de leur immeuble soit cédé à la municipalité en échange du paiement d'un montant en argent d'environ 150 000 \$.

Dans cette affaire, la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures avait décidé d'inclure le terrain des demandeurs au site patrimonial connu comme le « Domaine des Pauvres ». Cette décision est prise à la suite du refus du ministère de la Culture et des Communications de procéder à la





citation patrimoniale du Domaine des Pauvres puisque, selon le ministère, celui-ci ne présentait pas un intérêt à l'échelle nationale. La description de ce site, telle qu'on la retrouve dans le règlement de citation, indique qu'« on y retrouve les vestiges de la chapelle de 1804, une maison ainsi que le calvaire de 1850, qui est considéré par le ministère de la Culture et des Communications comme l'un des calvaires les plus intéressants du Québec. »

Lors de la consultation publique sur le règlement de citation, le maire de la municipalité, questionné par les propriétaires quant à l'intention de la municipalité concernant leur terrain répondra tout simplement que « l'intention c'est qu'il ne s'y fasse rien » (paragraphe 33 du jugement).

D'ailleurs, bien que la construction résidentielle ne soit pas impossible en vertu de la réglementation sur le terrain visé, la Cour supérieure note qu'une deuxième demande de permis complète et tenant compte des nouvelles restrictions visant le site et le terrain a été refusée par la municipalité. Également,

la demande de révision à la baisse de l'évaluation foncière du terrain a aussi été refusée aux propriétaires.

Les récentes décisions de la Cour d'appel du Québec⁸ portant sur le sujet ont rappelé que pour équivaloir à une expropriation déguisée, les restrictions réglementaires doivent équivaloir à la suppression de toute utilisation raisonnable du terrain, à une négation de l'exercice du droit de propriété ou encore à une « véritable confiscation » ou une appropriation de l'immeuble par la municipalité au bénéfice de la collectivité. Dans la décision impliquant la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, la Cour conclut comme suit sur la question de l'expropriation déguisée :

« [69] Saint-Augustin a choisi d'inclure le Lot dans le site patrimonial du Domaine des Pauvres au lieu d'exercer son pouvoir d'expropriation. Agissant ainsi, elle exproprie le Lot, de façon déguisée, puisque l'effet des règlements est de retirer tout usage du Lot, voire l'exercice du droit de propriété. »

Rappelons que la trame juridique et factuelle particulière dans cette décision faisait en sorte

de rendre tout usage du terrain impossible. Cette décision impliquant la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures constitue donc un cas extrême des conséquences que pourrait entraîner une citation d'un immeuble à titre de bien patrimonial. Il pourrait toutefois malheureusement s'agir d'un précédent qui portera certaines municipalités à réfléchir à deux fois avant de se lancer dans une citation patrimoniale. ■

¹ *Bâtivert*, volume 27, numéro 1 – Hiver 2023, pages 9 et 10.

² *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*, LQ 2021, c 10, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2021.

³ RLRQ chapitre P-9.002.

⁴ Article 136 de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

⁵ *Loi sur les biens culturels*, RLRQ chapitre B-4, article 33, abrogé en 2011. Cet article 33 prévoyait que le gouvernement compensait la municipalité d'un montant équivalent à celui de la réduction de taxes qui avait été accordée sur l'immeuble patrimonial cité. Le règlement adopté par le gouvernement en vertu de cette ancienne disposition prévoyait la possibilité d'une réduction de 25 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation de la municipalité locale.

⁶ Dans *Jalbert c. St-Roch-des-Aulnaies (Municipalité de)*, 2016 QCTAQ 06811, le TAQ accorde une moins-value de 15 % pour tenir compte des contraintes découlant de l'inclusion d'une propriété dans une aire de protection établie sous l'autorité de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

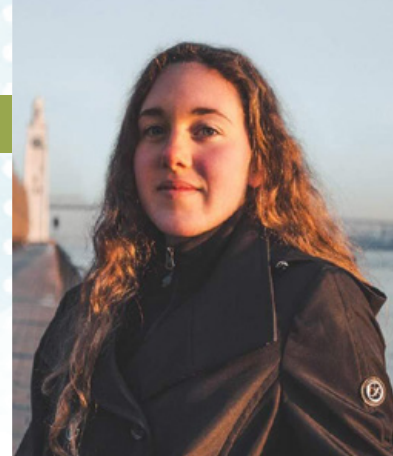
⁷ 2023 QCCS 107, décision du 17 janvier 2023.

⁸ Voir notamment : *Ville de Québec c. Rivard*, 2020 QCCA 146, paragr. 63-65, *Dupras c. Ville de Mascouche*, 2022 QCCA 350 (autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée CSC no. 40161, le 29 septembre 2022).

L'ancienne carrière de briques de La Prairie

RÉFLEXIONS

sur l'acceptabilité sociale et l'aménagement urbain



M^{me} SABRINA DÉSILETS

Étudiante en génie des procédés à Polytechnique Montréal

Citoyenne de La Prairie depuis toujours, Sabrina Désilets a fait son projet intégrateur de fin de cégep sur le développement durable urbain. La jeune femme très impliquée dans sa ville et à l'école a ensuite continué de s'informer pour arriver à soumettre le projet « Le cœur de ma ville – Mémoire sur une vision de la vocation de l'ancienne carrière de briques de La Prairie ».

Après avoir présenté son concept au conseil municipal et en assemblée publique en 2021, Sabrina a soumis son projet et sa candidature au congrès INFRA 2022. Elle a remporté le Prix Relève accordé par le Centre d'expertise et de recherche en infrastructures urbaines (CERIU), accompagné d'une bourse de 2 000 \$ et de l'opportunité de l'exposer au congrès du CERIU 2023, en décembre prochain.

Dans cette collaboration spéciale, Sabrina présente le cas de la carrière de La Prairie, les concepts généralisables aux autres villes ou carrières urbaines et se questionne en posant un regard sur les événements.

En 2019, l'achat du terrain de l'ancienne carrière de briques de La Prairie par le promoteur immobilier Luc Poirier a soulevé l'intérêt des citoyens quant à l'avenir de leur ville et ainsi déclenché un processus de consultations publiques.

La carrière d'argile de La Prairie a été ouverte en 1872. Elle a fourni des centaines de milliers d'emplois et marqué le paysage urbain de Montréal par ses briques rouges. Ayant grandi et changé successivement de propriétaires pendant ses 125 ans d'histoire, l'entreprise Forterra de Méridian a officiellement annoncé la cessation des activités de la briqueterie en 2017. Vue du ciel, la carrière abandonnée est située en plein cœur de la ville et représente 1 km² soit environ 10 % de la zone urbaine de La Prairie. Depuis des années, les citoyens de tout âge allaient

s'aventurer sur le terrain pour chercher des fossiles, faire du vélo, admirer le coucher de soleil ou contempler la faune et la flore qui reprenaient lentement leurs droits. À ce jour, l'accès à la carrière est restreint par des clôtures et, pour les citoyens, son avenir est incertain.

Âgée de plus de 350 ans, La Prairie est l'une des premières villes du Québec à avoir été fondée. Grâce à sa position stratégique au bord du fleuve, on y a construit le départ du premier chemin de fer au Canada ce qui a propulsé son développement économique. Jusqu'aux années 70, La Prairie était un pôle commercial et industriel avec une vie communautaire et culturelle très animée. La croissance démographique rapide, la construction d'autoroutes et l'urbanisme fonctionnaliste ont progressivement causé son étalement sur les terres ainsi que la dévitalisation de son centre. Aujourd'hui, La Prairie a le profil d'une banlieue typique de Montréal : ville-dortoir dont la forme urbaine est essentiellement constituée de quartiers résidentiels à faible densité (tout comme ses sources de revenus) favorisant le transport individuel motorisé.

Voisine d'une ville florissante comme Brossard et étant bordée par l'autoroute 30 et la route 132, ses citoyens sont attirés vers les commerces plus abondants et les meilleures opportunités d'emploi offertes à l'extérieur de La Prairie. Pouvoir reconstruire le cœur de la ville à partir de zéro serait une occasion en or pour répondre aux besoins socioéconomiques criants et faire remettre son nom sur la carte.

Le 28 janvier 2020, plus de 250 citoyens se sont mobilisés pour prendre part à la 1^{re} séance de consultations publiques au sujet de l'avenir de l'ancienne carrière. Vu l'interdiction des rassemblements en raison de la pandémie, les consultations se sont poursuivies en virtuel. Le 17 juin 2020 a eu lieu une séance d'information sur les enjeux réglementaires, économiques et urbanistiques reliés à l'aménagement du terrain. Le 9 décembre 2020, les critères devant orienter le choix d'aménagement ont été déterminés, en ordre décroissant de popularité : la proportion d'espaces verts et bleus, l'impact sur la circulation, l'impact environnemental, l'innovation, la qualité de vie, la (faible) densité et la (faible) hauteur des bâtiments. Le 16 janvier 2021, des citoyens, incluant le promoteur et moi, ont déposé des propositions d'aménagement qu'ils ont pu présenter devant les assemblées publiques virtuelles les 10, 17 et 24 mars suivants. Depuis la fin des présentations, pas de nouvelles, ni sur les prochaines étapes, ni sur les résultats. Le remblai de la carrière est déjà en cours et la construction devrait commencer en 2025. Si l'aménagement choisi est celui qu'a proposé le promoteur en 2021, il entrera en continuité avec ce qui existe actuellement à La Prairie. Rien de très ambitieux ou visionnaire. Pourtant, selon moi, un aménagement se basant sur les principes du développement durable urbain et sur les exemples les plus inspirants de son application dans le monde aurait le potentiel de changer radicalement l'avenir de notre ville.



Vue aérienne du site de la carrière de la briqueterie de La Prairie¹

Pour créer ce milieu de vie durable de qualité, il faut qu'il soit sécuritaire, inclusif et harmonieux et qu'il favorise un mode de vie sain, actif et écoresponsable. Le facteur le plus déterminant est la configuration urbaine qui influence les réseaux de transport, la mixité, la compacité et la densité. Contrairement à ce que craint le banlieusard moyen, une ville compacte et dense peut être un atout pour la qualité de vie grâce à son échelle humaine. De plus, le verdissement est un élément essentiel, car les arbres sont une infrastructure urbaine à part entière : ils agissent à la fois comme filtre antipollution, élément tampon et climatiseur.

Alors que la plupart du tissu urbain actuel est saturé, une carrière urbaine à réaménager (ou un ancien terrain industriel à requalifier), c'est une carte blanche. Un projet aussi central et d'aussi grande envergure, c'est une chance unique de relancer l'économie locale, de renforcer le sentiment d'appartenance et la vie communautaire, en plus de réduire l'empreinte écologique des citoyens. Pour ce faire, le projet doit être planifié rigoureusement, en partenariat avec les investisseurs et en tenant compte des besoins de la municipalité, des préoccupations citoyennes, du potentiel à mettre en valeur, des objectifs régionaux et de l'état de l'art en matière de développement durable urbain.

Depuis mon expérience avec les consultations publiques, des réflexions ont mûri dans mon esprit au sujet de l'acceptabilité sociale et de l'aménagement urbain. Voici quelques

questions auxquelles je vous invite à tenter de répondre collectivement :

1. Suivant les objectifs de densification de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), un terrain aussi grand que la carrière serait optimal pour construire de nouveaux logements sans contribuer à l'étalement urbain, mais cela impliquerait de détruire l'écosystème qui était en train d'y grandir. En pleine crise climatique et de biodiversité, devrait-on saisir toutes les opportunités possibles pour **régénérer la nature** même lorsque ce n'est pas rentable?
2. La **densification** peut être un outil pour améliorer la qualité des milieux de vie et réduire le coût et l'impact environnemental des infrastructures et services municipaux, mais pour les citoyens, devoir partager des espaces communs veut aussi dire perdre une partie de la liberté et de l'intimité qu'on aurait sur son terrain privé. Est-il possible de créer des milieux de vie denses et de qualité qui offrent plus d'intimité ou c'est quelque chose que nous devons laisser derrière?
3. Les consultations publiques permettent d'assurer de tenir compte des préoccupations et des idées des citoyens dans le choix du concept, mais le processus est chronophage, souvent risqué et démotivant pour les promoteurs et ne permet pas nécessairement d'arriver à une solution idéale étant donné que les citoyens ne sont pas des experts en développement durable urbain. L'important est-il de **consulter les citoyens** ou de répondre à leurs besoins? Existe-t-il

une alternative plus efficace au processus actuel de consultation publique?

4. Même si toutes les parties prenantes d'un projet sont invitées et ont l'opportunité de prendre part aux délibérations, selon l'éthique dialogique, le processus n'est utile que si le groupe arrive à un consensus et que les résultats des délibérations sont réellement appliqués par la suite. Dans le cadre de consultations publiques, devrait-on obliger les promoteurs à inclure les idées des citoyens dans le **projet** final? Et si oui, comment mesurer si l'intégration est faite en proportions suffisantes pour respecter l'esprit des propositions citoyennes?
5. À mes yeux, si les élus municipaux connaissaient déjà bien les préoccupations et les intérêts des citoyens qu'ils représentent et que la ville possédait de l'expertise en développement durable urbain à l'interne ainsi qu'une **planification stratégique** détaillée, les choses se seraient déroulées autrement à La Prairie. La Ville aurait pu agir bien plus rapidement, devançant la demande de consultations publiques par la population, et concevoir, en partenariat avec le promoteur, un projet ambitieux et innovant qui répondrait aux besoins locaux tout en garantissant des revenus autant pour la municipalité que pour le promoteur. Mais comment arriver à cela dans nos municipalités? Comment peuvent-elles s'outiller pour avoir un meilleur contrôle sur l'avenir de leur propre territoire? **B**

¹ Image provenant du site Web suivant : <https://www.carrierelaprairie.com/>

Les règlements municipaux portant sur l'usage des armes et la chasse : UN ÉQUILIBRE NÉCESSAIRE ENTRE LES RÈGLES DES DIFFÉRENTS PALIERS DE GOUVERNEMENT



Dans un récent jugement rendu par l'honorable Charles Bienvenu, la Cour supérieure du Québec déclare que le règlement municipal n° 1153 sur l'utilisation des armes de la Ville de Mascouche adopté en 2010 est « déraisonnable et ne pouvant coexister avec la législation en vigueur »¹ avant de déclarer inopérants trois articles de ce règlement.

Le demandeur, en son nom personnel et en celui de sa compagnie œuvrant en agriculture, revendique le droit de chasser sur ses terres et conteste le règlement de la Ville en cause, après avoir reçu un constat d'infraction par des policiers pendant qu'il éviscérait, avec son fils, un cerf fraîchement abattu. Les demandeurs ont montré patte blanche en expliquant l'utilité de leurs permis

d'effarouchement et de chasse, venant porter un éclairage différent en matière de faune et d'agriculture et soutenant le fait qu'ils n'ont pas agi en contravention des règles en la matière.

Le procureur général du Québec, bien que reconnaissant le droit des municipalités de réglementer l'usage des armes sur son territoire pour des raisons de sécurité, se joint au débat principalement en invoquant l'empiètement du règlement municipal sur la compétence de la province dans le domaine de la chasse.

La Ville de Mascouche plaide quant à elle sa compétence d'agir pour assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement et le bien-être général de sa population pour des considérations de sécurité du public. C'est dans ce contexte que le tribunal propose de « centrer la solution de ce pourvoi sur la manière dont la Ville exerce son pouvoir plutôt que sur l'appréciation des pouvoirs délégués par la province »².

Le juge passe d'abord en revue plusieurs décisions phares, clarifiant d'emblée certains principes juridiques applicables en la matière, incluant le fonctionnement et l'étendue des pouvoirs délégués aux municipalités et le large pouvoir discrétionnaire qui leur a traditionnellement été accordé par le législateur provincial.

Au stade de l'analyse et après un examen minutieux de la preuve, le tribunal constate que « le règlement a été adopté dans le but de délimiter les zones de chasse et réglementer la possession et l'usage d'armes dans une perspective de sécurité »³. Cependant, sa rédaction a eu l'effet d'interdire totalement la chasse sur tout le territoire de la ville, les effets du règlement contredisant donc directement son objet. À cet égard, le tribunal en vient à la conclusion que « la Ville exerce ses pouvoirs de façon déraisonnable et que le contenu spécifique de l'article 3 constitue un empiètement abusif sur les droits des demandeurs, sans justification raisonnable »⁴.

Quant aux arguments concernant les conflits d'application, le juge examine les articles contestés un à un, en analysant attentivement l'impact du règlement municipal sur le contenu des lois provinciales et fédérales en semblables matières. C'est à la suite de cet examen que l'article 2, régissant la possession d'armes en public, est déclaré en contradiction avec la réglementation provinciale, mais également la réglementation fédérale en matière d'armes à feu.

L'article 3, régissant quant à lui l'utilisation d'une arme dans une place publique, est jugé comme permettant la coexistence avec les dispositions fédérales sur les oiseaux migrateurs, mais contredisant la législation provinciale en matière de chasse et pêche, en plus d'être déraisonnable. De surcroît, l'article 6, qui aurait pourtant dû



autoriser la chasse, tout en étant encadrée sous certaines conditions, est stérilisé par la portée de l'article 3 empêchant la chasse sur tout le territoire de la ville de Mascouche. Le tribunal réitère donc les mêmes constats de conflits d'application avec la législation provinciale que pour l'article 3.

Finalement, le juge déclare les dispositions du règlement municipal en cause comme étant invalides, mais il accède à la demande de la Ville de suspendre l'exécution du jugement pour permettre à cette dernière de revoir son règlement tout en préservant une quiétude sociale.

En résumé, ce jugement offre un éclairage soigné sur d'importants principes devant être pris en compte en matière de réglementation

municipale, notamment en offrant une belle analyse des pouvoirs attribués aux différents paliers de gouvernement tout en rappelant la complexité de l'exercice pour les municipalités. En effet, cette décision trace une ligne claire quant aux limites des compétences des municipalités et, notamment, celle de réglementer en matière de paix, ordre et bon gouvernement, qui peut être interprétée de façon large et libérale, mais dont les règlements ne doivent pas établir des règles contraires aux lois et aux règlements provinciaux et fédéraux. ¹

¹ Para. 2.

² Para. 9.

³ Para. 169.

⁴ Para. 201.

Droit municipal, représentation des élus municipaux et directeurs généraux, fiscalité, expropriation, litiges, actions collectives, droit du travail et de la construction.

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

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

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



Quelques rappels

SUR LES NOUVEAUTÉS EN URBANISME



Comme l'année dernière, je profite de l'édition spéciale congrès pour résumer les nouveautés en urbanisme et qui ont un impact sur votre travail. Comme il s'agit d'un résumé, je vous invite à suivre les formations sur ces sujets et à échanger avec vos collègues et les ressources professionnelles pour en apprendre davantage.

Démolition d'immeubles

- Règlement relatif à la démolition d'immeubles – à adopter au plus tard le 1^{er} avril 2023. Il doit minimalement assujettir les demandes de démolition pour un « immeuble patrimonial », soit : un immeuble cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (LPC), un site patrimonial en vertu de la LPC et un immeuble inclus à l'inventaire de la MRC.
- Opportunité : en plus des immeubles patrimoniaux (obligation), pour quoi ne pas en profiter pour assujettir au règlement les bâtiments principaux du noyau villageois ou d'un secteur stratégique? Rappelez-vous que ce règlement permet aussi de contrôler le délai pour la construction sur le site, ce qui évite la présence d'un terrain vacant (et sans revenu pour la municipalité).

- Mesure transitoire : n'oubliez pas que la mesure transitoire s'applique tant que la municipalité n'aura pas adopté un règlement relatif à la démolition conformément aux nouvelles dispositions et que la MRC n'aura pas adopté un inventaire du patrimoine au plus tard le 1^{er} avril 2026. Vous devez ainsi aviser le ministère de la Culture et des Communications (MCC) de votre intention de procéder à la délivrance d'un certificat relatif à tout immeuble construit avant 1940, et ce, au moins 90 jours avant la délivrance de l'autorisation, et ce, même s'il est assujéti au règlement de démolition.

Zone agricole

- Projet pilote visant l'hébergement des travailleurs étrangers temporaires et des travailleurs agricoles saisonniers : la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) a lancé ce projet pilote en février dernier en imposant, notamment, que « les logements faisant l'objet de la demande sont dans des structures mobiles et sans fondation (ex. : maison mobile, roulotte de chantier) ». N'oubliez pas que votre règlement de zonage devra également autoriser ces types d'habitations et que des modifications peuvent être requises.
- Réceptions en zone agricole : le *Règlement sur l'autorisation d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec* a récemment été modifié afin qu'un producteur puisse utiliser à des fins de réception une partie de son exploitation agricole pour un maximum de 50 invités (ou 200 invités pour un événement annuel). Plusieurs conditions sont énoncées à l'article 13.1 de ce règlement. Ici encore, si la municipalité souhaite autoriser ce type d'activités, il y a lieu de s'assurer que le règlement de zonage autorise ce type d'activités.
- Demande d'exclusion : rappelons que la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) prévoit que seule une MRC ou une communauté métropolitaine peut déposer une demande d'exclusion de la zone agricole. Rappelez-vous que la CPTAQ peut rejeter



une demande pour le seul motif qu'il existe des espaces appropriés disponibles sur le territoire de la MRC, soit un espace vacant zoné pour la fin recherchée (ex. : résidentiel).

Hébergement touristique

- Nouvelle législation : la nouvelle *Loi sur l'hébergement touristique* (LHT) et le nouveau *Règlement sur l'hébergement touristique* sont en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2022.
- Principales nouveautés : les catégories d'établissements (3 catégories au lieu de 10); la modification des définitions d'établissement d'hébergement et de touriste; l'exigence de l'enregistrement (au lieu de l'attestation); le document de l'autorité compétente pour toutes les catégories d'établissements, incluant les résidences principales; le renouvellement et la mise à jour des informations; l'interdiction d'affichage du panneau; le refus, la suspension ou l'annulation de l'enregistrement par le ministre (incluant la suspension et l'annulation à la demande de la municipalité); les pouvoirs des municipalités à l'égard des résidences principales; la communication des informations à la municipalité; les dispositions pénales.
- Document de l'autorité compétente : la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) a proposé un modèle qui semble être utilisé par la majorité des demandeurs. Or, n'hésitez pas à demander plus de détails sur le projet, car la loi vous demande d'indiquer que « l'exploitation d'hébergement touristique visé ne contrevient pas à la réglementation d'urbanisme relative aux usages adoptée en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* » (LAU). L'information incluse au formulaire par le demandeur que j'ai consulté à ce jour est peu explicite et permet difficilement de conclure à la conformité de l'usage.
- Résidence principale – à compter du 25 mars 2023 : aucune disposition d'un règlement municipal ne pourra avoir pour effet d'interdire l'exploitation d'une résidence principale à moins que la municipalité adopte une disposition au zonage ou aux usages conditionnels conformément aux modalités référendaires additionnelles imposées par la LHT. Ceux et celles qui ont passé au travers savent que c'est compliqué!

Terrains contaminés

- Liste d'experts du ministère : le ministère ne dressera plus de liste d'experts pour attester que le projet pour lequel un permis est demandé est compatible avec le plan de réhabilitation. Comme plusieurs municipalités ont reconduit dans leur règlement sur les permis et les certificats les textes des articles 120 et 121 LAU, il y aurait lieu d'y apporter des modifications pour retirer cette exigence.

- Marche à suivre dans le cas d'une demande de permis sur un terrain contaminé : je vous invite à consulter la publication de la COMBEQ du 3 août 2022 dans la section « Babillard »¹.

Piscines résidentielles

- Échéance liée aux conditions de conformité : l'échéance a été repoussée au 30 septembre 2025. Rappelons qu'il s'agit du délai pour se conformer aux nouvelles normes de sécurité pour toutes les piscines installées avant le 1^{er} novembre 2010.

Îlots de chaleur

- Modification du plan d'urbanisme : toute municipalité doit modifier son plan d'urbanisme au plus tard le 25 mars 2025 afin d'identifier toute partie du territoire qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Le plan d'urbanisme doit également décrire toute mesure pour atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.
- Impact sur les règlements d'urbanisme : les règlements (ex. : zonage, etc.) devront être modifiés pour assurer leur conformité au plan d'urbanisme modifié.

Déroptions mineures

- Il y a maintenant deux ans que les nouvelles modalités sont applicables, soit notamment les cas d'admissibilité d'une demande, les critères d'évaluation et les pouvoirs de la MRC.
- Pour ne rien oublier, il serait opportun de modifier votre règlement sur les dérogations mineures et vos outils d'analyse.
- Rappel – admissibilité : une dérogation ne peut être accordée dans un lieu où l'occupation est soumise à des contraintes particulières (ex. : contraintes naturelles et anthropiques) pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général si la dérogation porte sur une disposition réglementaire adoptée en vertu des paragraphes 16 et 16.1 du 2^e alinéa de l'article 113 LAU (zonage) et des paragraphes 4 et 4.1 du 2^e alinéa de l'article 115 LAU (lotissement). Oui, c'est difficile à déterminer! Chacun des cas doit être soigneusement analysé : n'hésitez pas à consulter votre procureur.
- Rappel – critères d'évaluation : quatre nouveaux critères s'appliquent à l'évaluation d'une demande (sécurité et santé publiques, qualité de l'environnement et bien-être général). À nouveau, il ne s'agit pas uniquement de « cocher » oui ou non à chacun des critères d'évaluation. 

Voilà pour ce bref résumé des principales nouveautés. Bon congrès!

¹ <https://combeq.qc.ca/2022/08/03/marche-a-suivre-pour-la-delivrance-dun-permis-ou-dun-certificat-pour-un-projet-sur-un-terrain-contamine/>



L'économie circulaire,
plus qu'un écosystème d'affaires :

LES INTERVENTIONS POUR CORRIGER LE MARCHÉ



L'économie circulaire à l'échelle territoriale englobe la planification, la gestion publique de biens et de services et le soutien au développement social, économique et culturel. L'organisation spatiale ainsi que le contrôle des flux d'énergie et de matières conditionnent les interactions économiques, sociales, politiques, culturelles et environnementales. La construction des bâtiments, les aménagements urbains et les infrastructures au Québec représentent 34 % (88 millions de tonnes) de l'empreinte matérielle de la province¹. Le développement territorial constitue un levier d'une économie circulaire afin de minimiser la pression sur les ressources.

OUTILS D'URBANISME COMME SOLUTION

Planification

Le marché favorise une approche construction/exploitation/démolition qui internalise peu les coûts environnementaux de l'extraction, fabrication et gaspillage des ressources et des matériaux². L'espace doit aussi être considéré comme une ressource précieuse dans la lutte à l'étalement urbain et la minimisation des besoins de mobilité dans nos villes. La planification territoriale, en s'inspirant de la conception intégrée de tout le cycle de vie du bâti, peut adopter des stratégies de circularité : prolonger, intensifier, moduler, mutualiser et requalifier les utilisations.



Réglementation

Quelques pistes réglementaires peuvent être en appui à un écosystème d'affaires à l'échelle du territoire. Les usages autorisés peuvent être définis davantage par des caractéristiques afin d'ouvrir sur des opportunités de synergie. L'agilité réglementaire peut être préconisée en valorisant la mixité et la complémentarité des usages. Le bâti existant, les rénovations et la requalification peuvent être valorisés au lieu des constructions neuves ou la prohibition du réemploi.



Quelques exemples qui les illustrent. La Ville de Montréal analyse la possibilité de favoriser le réemploi et le recyclage des résidus de CRD (construction/rénovation/démolition) par des exigences à la délivrance de permis ainsi que dans le cadre des dispositions techniques de ses appels d'offres. La Ville de Paris impose un diagnostic des déchets avant toute démolition d'un bâtiment de plus de 1 000 m² et exige lors des travaux de voirie la revalorisation des matériaux nobles, représentant entre 7 000 et 8 000 tonnes de pierre naturelle par année³.

Fiscalité

Les retombées positives sont parfois difficilement monétisables. Par exemple, la sobriété en eau et en énergie du bâti est non seulement souhaitable d'un point de vue économique, mais également d'un point de vue social et environnemental. C'est pourquoi les municipalités pourraient subventionner les améliorations qui profitent à la communauté.

Pour éviter l'obsolescence du bâti, une autre mesure fiscale encourage la rénovation plutôt que la démolition. Elle s'articule en deux temps. D'abord, la réglementation d'urbanisme exige la démonstration de la faisabilité technique et économique de la rénovation et ses impacts globaux sur le territoire en comparant à la démolition. Par la suite, l'incitatif fiscal tel que des subventions pour la réalisation d'études ou des crédits de taxes peut être octroyé pour encourager le choix de rénover.

Les incitatifs financiers sont essentiels à la prolongation de la durée de vie des bâtiments et la résilience territoriale.

Communauté

Les coûts et les bénéfices ne sont pas toujours équitablement répartis à l'intérieur de la chaîne de valeur en immobilier. De plus, les revendeurs de matières secondaires et les constructeurs souffrent d'une asymétrie de l'information au regard de la performance et de la disponibilité.

L'écosystème doit être coordonné. Un rôle d'animateur neutre facilitant la mise en relation et la mise en commun des données de marché doit être comblé. L'économie circulaire repose sur cette mobilisation à l'échelle territoriale.

Conclusion

Les défaillances du marché rendent inefficace la chaîne de valeur de l'immobilier dans une perspective de circularité. La planification territoriale, la réglementation d'urbanisme et les incitatifs fiscaux sont des leviers essentiels. L'animation et la coordination d'une communauté immobilière est également un rôle que les municipalités peuvent assumer. **B**

¹ Circle Economy (2021). *Rapport sur l'indice de circularité de l'économie – Québec*. Tiré du site Web de Circle Economy.

² Fugère, Marie-Hélène (2021). *Analyse des freins et des leviers à l'utilisation des matériaux de construction écologiques dans les territoires municipaux du Québec*. Tiré de https://savoirs.usherbrooke.ca/bitstream/handle/11143/18424/fugere_marie-helene_MEnv_2021.pdf?sequence=3&isAllowed=y

³ ADEME. *Livre blanc de l'économie circulaire du grand Paris*. Tiré de <https://cdn.paris.fr/paris/2019/07/24/4f-cff53625faa4c43fc7578cd590d28c.pdf>

QUÉBEC – MONTRÉAL
LÉVIS – DRUMMONDVILLE – SAGUENAY

1 866 569-7140 www.hemis.ca
www.groupegeos.ca

AU PAYS DES DROITS ACQUIS



Dans le cadre de l'analyse d'une demande de permis, le fonctionnaire responsable de sa délivrance doit prendre en considération une multitude de règles, de normes et de principes qui peuvent parfois impliquer certains concepts légaux. Le fonctionnaire responsable devra aussi, dans certains cas, analyser les anciennes règles et normes applicables sur le territoire de sa municipalité. Dans un tel cas, il sera nécessaire de consulter les archives municipales afin de retrouver l'information pertinente à son analyse.

Vous l'aurez certainement deviné avec cette entrée en matière, le sujet de la présente chronique est... les droits acquis! Dans le traitement de ces dossiers, l'une des premières questions que le fonctionnaire responsable de la délivrance des permis se pose est généralement : comment faire pour s'y retrouver? À travers cette chronique, nous répondons à cette question en vous expliquant brièvement certains concepts, de même que certaines démarches qui devraient être observées dans le traitement de chacun des dossiers de droits acquis soumis à la municipalité.

Évidemment, le traitement de toute demande de permis passe inmanquablement par l'analyse de la réglementation municipale en

matière de zonage. Par ailleurs, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹ attribue à chaque municipalité la possibilité de régir, par le règlement de zonage, l'application des droits acquis sur son territoire². Cette première vérification permet de déterminer si l'opération visée ou le projet convoité par le citoyen est conforme à la réglementation municipale actuellement en vigueur. Il ne s'agit cependant pas d'une conclusion ferme, puisqu'en cas de non-conformité, l'analyse doit se poursuivre, notamment en ce qui concerne la validité des droits acquis invoqués par le citoyen.

À ce sujet, rappelons que le fardeau de la preuve appartient à celui qui invoque l'existence d'un droit, selon la balance des probabilités³. En d'autres mots, le citoyen doit démontrer à la municipalité qu'il est plus probable que les droits acquis existent qu'il est probable qu'ils n'existent pas. C'est en faisant ainsi pencher la balance des probabilités que l'on pourra conclure ou non à l'existence de droits acquis.

Afin de confirmer si les droits acquis existent véritablement, le fonctionnaire responsable doit consulter la réglementation municipale applicable et en vigueur au moment de la construction, s'il s'agit d'une construction dérogatoire, ou au moment du commencement de l'utilisation, s'il s'agit d'un usage dérogatoire. En l'absence de conformité à la réglementation municipale de l'époque, aucun bénéfice de droits acquis ne peut s'appliquer et le citoyen n'a d'autre choix que de présenter un projet conforme au zonage en vigueur lors du dépôt de sa demande de permis.

Il est à noter que la notion de dérogation dans ce contexte-ci ne concerne pas les dérogations mineures. En effet, il s'agit plutôt d'un usage ou d'une construction dérogatoire, selon le cas, mais protégé par droits acquis. Cette distinction est impérative afin de bien saisir les nuances légales applicables, puisqu'il s'agit de deux concepts distincts auxquels s'appliquent des règles tout aussi distinctes.

Enfin, cette chronique constitue une introduction à l'atelier que le Service d'assistance juridique (SAJ) de la Fédération québécoise des municipalités (FQM) animera le 21 avril prochain à l'occasion du congrès de la Corporation des officiers municipaux en bâtiment et en environnement du Québec (COMBEQ). Ne ratez pas cette occasion de venir en apprendre davantage sur les droits acquis et de poser vos questions.

Pour toute autre information sur le sujet, contactez les avocats du SAJ à saj@fqm.ca. Ceux-ci peuvent également vous accompagner pour mettre en place les meilleures pratiques dans la délivrance de permis. Profitez de quatre heures de consultation sans frais annuellement ainsi que des tarifs exclusifs aux municipalités assurées par le Fonds d'assurance des municipalités du Québec et aux membres de la FQM.³

¹RLRQ, c. A-19.1.

²Article 113 (18).

³Articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec.

LE FONDS D'ASSURANCE DES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC ET LA COMBEQ renouvellent une entente au bénéfice des membres!

Le Fonds d'assurance des municipalités du Québec (Fonds) et la Corporation des officiers municipaux en bâtiment et en environnement du Québec (COMBEQ) ont renouvelé une entente, pour une période de quatre ans, visant à offrir aux officiers municipaux un accès facilité à des formations de grande qualité, dans une optique de prévention des sinistres.

Ce partenariat renouvelé permet aux officiers municipaux membres de la COMBEQ et à l'emploi des municipalités assurées par le Fonds de bénéficier d'une réduction de 100 \$ lors de leur inscription aux formations suivantes :

- Émission des permis, certificats ou attestations : inventaire des règles à respecter;
- Rôle de l'officier municipal dans l'application des lois et règlements en matière d'urbanisme;
- Initiation au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r. 22);
- *Règlement provincial provisoire pour la protection des milieux hydriques*.

Nouveauté en 2023, c'est le Fonds qui financera les webinaires offerts gratuitement aux membres de la COMBEQ. Visitez le site Web de la COMBEQ pour en savoir plus.

« Nous sommes ravis de renouveler cette entente avec la COMBEQ, qui est un partenaire de longue date de notre organisation. L'offre de formations à laquelle nous nous associons nous permet de poursuivre notre accompagnement auprès de nos municipalités assurées afin qu'elles diminuent le plus possible leurs risques de sinistres tout en maintenant leur adhésion à des produits d'assurance de dommages aux meilleures conditions possibles. », a déclaré Jacques Demers, président de la FQM et de son Comité de décision en matière d'assurance de dommages, maire de Sainte-Catherine-de-Hatley et préfet de la MRC Memphrémagog.

« Au sein d'une profession où il est primordial d'approfondir ses connaissances tout en continuant de développer ses compétences, nous sommes heureux de pouvoir compter sur le soutien financier du Fonds et d'offrir à nos membres des formations pertinentes et adaptées à leur secteur d'activité », a souligné Sylvain Demers, président de la COMBEQ, directeur de l'urbanisme du Village de Kingsbury et officier municipal en bâtiment et en environnement pour les municipalités de Saint-Alphonse-de-Granby et Saint-Joachim-de-Shefford.



DU SERVICE ET DE LA QUALITÉ PUR ET SIMPLE

Lorsqu'il s'agit d'élections municipales, la qualité des bulletins de vote, permis municipaux, intérieurs de procès verbaux, relieurs, médailles et sacs biodégradables pour parcs à chiens, la conformité à la Loi et une livraison rapide sont des éléments d'une grande importance.

Chez nous, votre commande reçoit toute l'attention qu'elle mérite, de la réception à la livraison.

Notre expertise dans le domaine des élections municipales vous assure la tranquillité d'esprit.

Fiez-vous à Formules Municipales pour des élections sans problèmes.



450 676-5476 | 1 888 544-1717
formulesmunicipales.ca
contactFM@miromedia.ca

LA SÉCURITÉ, UNE PRIORITÉ!

Énergir exerce un contrôle et une surveillance continue, 24 h sur 24, 365 jours par année de son réseau gazier grâce à de nombreux points de contrôle répartis sur l'ensemble du réseau. Elle répond d'ailleurs à plus de 90 000 demandes de localisation du réseau gazier annuellement pour prévenir les bris lors des travaux des entrepreneurs, des villes et du grand public.

Une attention particulière aux canalisations à haute pression

Pour desservir le territoire du Québec, Énergir transporte le gaz naturel sur de longues distances par l'entremise de conduites de gaz naturel à haute pression (jusqu'à 50 fois la pression d'un pneu de voiture).

Le réseau de transmission d'Énergir constitue une contrainte de nature humaine sur le territoire des MRC et des municipalités. Ce réseau de canalisations à haute pression dessert en gaz naturel la majorité du territoire québécois. Il importe donc de le prendre en considération dans la planification territoriale, et ce, notamment pour des questions de sécurité du public.

Le Guide des bonnes pratiques en aménagement à proximité du réseau de transmission de gaz naturel

La gestion de l'urbanisation à proximité du réseau de transmission existant d'Énergir représente un défi important. L'intensification des activités urbaines à proximité des canalisations du réseau de transmission de gaz naturel présente des enjeux de sécurité publique.

Afin de doter les professionnels en urbanisme et en aménagement du territoire d'outils pour veiller à une meilleure intégration du développement urbain à proximité du réseau de transmission de gaz naturel, Énergir a mis sur pied le **Guide des bonnes pratiques en aménagement à proximité du réseau de transmission de gaz naturel**. Celui-ci sera disponible au cours du mois d'avril et pourra être téléchargé à partir du site Internet d'Énergir.

Objectifs du guide

- **Inform** les professionnels en urbanisme et en aménagement du territoire des défis liés au réseau de transmission d'Énergir.
- **Offrir des solutions** adaptées aux différentes réalités du territoire québécois pour un aménagement sécuritaire des espaces situés à proximité du réseau de transmission d'Énergir.
- **Protéger** la population, les biens et l'intégrité du réseau de transmission d'Énergir.
- **Maintenir** la fiabilité d'approvisionnement en gaz naturel au Québec.

Ce guide propose également plusieurs pistes de solutions et présente de nombreuses façons de faire dans le but d'atténuer les risques liés à la présence du réseau de transmission d'Énergir. Les bonnes pratiques en aménagement du territoire touchent notamment les sujets suivants :

- L'encadrement des aménagements permis à l'intérieur des servitudes du réseau de transmission de gaz naturel.
- Les types de lotissements à privilégier à proximité du réseau de transmission.
- Les propositions réglementaires à intégrer aux documents de planification et de réglementation.
- La collaboration avec Énergir dans le processus de planification du développement du territoire.

Ultimement, ce guide décrit les interventions que les professionnels en urbanisme et en aménagement du territoire peuvent mettre en application et qui consolident les efforts en matière de prévention et d'aménagement durable dans le but d'assurer la sécurité du public.

Les municipalités sont des alliées de premier plan en prévention et en sécurité sur le réseau gazier. Si vous souhaitez plus de renseignements à ce sujet, contactez-nous au municipal@energir.com.



FORMATIONS 2023

Cours de base obligatoires (2,7)

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

Saint-Jérôme	31 mai
Classe virtuelle	2 et 3 octobre
Classe virtuelle	29 et 30 novembre

Lecture de plans et devis pour l'OMBE (0,6)

Boucherville	25 avril
Classe virtuelle	13 et 14 septembre
Classe virtuelle	1 ^{er} et 2 novembre

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

Drummondville	23 et 24 mai
Classe virtuelle	5, 6, 12 et 13 sept.
Classe virtuelle	17, 18, 24 et 25 oct.
Classe virtuelle	29, 30 nov., 6 et 7 déc.

Concentration environnement (4,2)

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

Classe virtuelle	7, 8, 14 et 15 juin
	11, 12, 18 et 19 oct.

Règlement provincial provisoire pour la protection des milieux hydriques (0,7)***

Classe virtuelle	26 et 27 avril
Québec	24 mai
Classe virtuelle	6 et 7 septembre
Classe virtuelle	25 et 26 octobre

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

Classe virtuelle	26, 27 avril, 3 et 4 mai
Trois-Rivières	17 et 18 octobre
Classe virtuelle	14, 15, 21 et 22 nov.

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

Classe virtuelle	2 et 3 mai
	8 et 9 novembre

Concentration bâtiment (4,4)

Droits acquis et les régimes de tolérance à l'égard de situations existantes (0,7)

Classe virtuelle	20 et 21 septembre
Lévis	14 novembre

Initiation au Code de construction du Québec (0,6)

Classe virtuelle	17 et 18 mai
	4 et 5 octobre
	12 et 13 décembre

Partie 9 du Code de construction du Québec (1,8)

Classe virtuelle	21, 22, 23, 28, 29 et 30 nov.
-------------------------	-------------------------------

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

Classe virtuelle	20 et 21 septembre
	1 ^{er} et 2 novembre

Règlements à caractère discrétionnaire en matière d'aménagement et d'urbanisme (0,7)

Classe virtuelle	27 et 28 septembre
	7 et 8 novembre

Cours complémentaires

Atelier de perfectionnement sur le Règlement Q-2, r. 22 (0,7)

Classe virtuelle	15 et 16 mai
	4 et 5 octobre

Comment s'y retrouver avec la Loi sur les architectes? (0,2)

Webinaire	4 mai
	20 novembre

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

Classe virtuelle	12 et 13 juin
	11 et 12 septembre
	13 et 14 novembre

Initiation au Règlement Q-2, r. 22 (0,7)**

Classe virtuelle	3 et 4 octobre
	30 et 31 octobre

Insalubrité des bâtiments (1,4)

Classe virtuelle	20, 21, 26 et 27 sept.
-------------------------	------------------------

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

Classe virtuelle	26 et 27 avril
	20 et 21 novembre

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

Classe virtuelle	23, 24, 25, 30, 31 mai et 1 ^{er} juin
-------------------------	--

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

Webinaire	25 septembre
------------------	--------------

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

Webinaire	27 avril
	12 juin

Rôle du conciliateur-arbitre (0,7)

Classe virtuelle	11 et 12 avril
	10 et 11 octobre

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

Classe virtuelle	23 et 24 mai
-------------------------	--------------

Systèmes de traitement dans le cadre du Règlement Q-2, r. 22 (0,7)

Classe virtuelle	23 et 24 octobre
-------------------------	------------------

Trouver l'erreur et l'éviter! (0,2)**

Webinaire	17 mai
	31 mai
	21 juin

Zonage agricole (1,4)

Classe virtuelle	29, 30 mai et 6 juin
	18, 19 et 26 sept.
	27, 28 nov. et 5 déc.

* Cours dispensés en collaboration avec le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP).

** Cours dispensés en collaboration avec le Fonds d'assurance des municipalités du Québec.

*** Cours dispensés en collaboration avec le MELCCFP et le Fonds d'assurance des municipalités du Québec.

INFORMATION ET INSCRIPTION

www.combeq.qc.ca/formation

NOS PARTENAIRES



techno

PIEUX

MD

LEADER MONDIAL EN FONDATIONS VISSÉES



ATTESTATIONS DE CONFORMITÉ

À la demande de votre municipalité, Techno Pieux peut émettre une attestation de conformité signée et scellée par un ingénieur de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Ce document certifie l'ensemble des éléments relatifs à la fondation (pieux vissés) installée et confirme les charges maximales pouvant être supportées par cette fondation vissée.

« [...] l'agrandissement d'une habitation unifamiliale est autorisé sur pieux ou pilotis de béton aux conditions suivantes : [...] Un rapport approuvant la fondation sur pieux ou pilotis, signé d'un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, doit accompagner la demande de permis de construire. »



Exemple typique
de règlement d'une
municipalité québécoise

www.technopieux.com



OFFICIER MUNICIPAL

INTERVENTIONS SUR LE TERRAIN AVEC *MOBILITÉ*

Le module Mobilité de notre gamme Territoire est l'outil de prédilection de nombreux officiers municipaux partout au Québec. Changez votre routine et passez à un autre niveau de rendement vous aussi !

- Consultez les dossiers d'intervention sur une tablette, où que vous soyez
- Ajoutez à vos dossiers des notes et des photos prises sur le terrain
- Démarrez vos requêtes et/ou des infractions sur les particularités observées sur le terrain, et ce, même en dehors des inspections planifiées



GAGNEZ EN EFFICACITÉ :

- Élimination de la double saisie
- Accès aux dossiers, formulaires et cartes à distance, sans impression
- Ajout des notes et données multimédia directement au dossier
- Diminution de temps consacré au travail de bureau et rentrée de données
- Partage de l'équipement et de l'information facilité entre intervenants*

* Plusieurs nouvelles fonctionnalités et bonifications à venir en 2023 ! Contactez votre représentant pour en savoir plus



TERRITOIRE
mobilité



PG Solutions

VENTES@PGSOLUTIONS.COM