

VOLUME 27 N° 4 • AUTOMNE 2023

BÂTI *Vert*

Quoi de neuf EN JURISPRUDENCE MUNICIPALE?

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

PRÉVENTION DES SINISTRES

LE FONDS DÉTIENT UNE EXPERTISE INÉGALÉE
EN PRÉVENTION DES SINISTRES MUNICIPAUX

Réduisez vos sinistres en profitant de notre accompagnement sans frais :

- ▶ Inspection en sécurité incendie et des lieux
- ▶ Recommandations concrètes et adaptées
- ▶ Soutien technique préventif
- ▶ Formations, outils et événements favorisant la prévention
- ▶ Inspection des appareils sous pression et thermographie préventive
- ▶ Mentorat et visite préventive

**SEUL ASSUREUR DE DOMMAGES
PROPRIÉTÉ DU MONDE
MUNICIPAL QUÉBÉCOIS**

INFORMEZ-VOUS!

fondsfqm.ca 

Fonds
d'assurance
des municipalités
du Québec

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).

5 MOT DU PRÉSIDENT

Un retour en force, un record fracassé!

QUOI DE NEUF EN JURISPRUDENCE MUNICIPALE?

6 Dérogation mineure : enjeux majeurs

7-8 Utilisation d'un conteneur comme structure d'un bâtiment et critères pour une ordonnance de démolition

9-10 Respect de la réglementation d'urbanisme et bon voisinage : La Cour supérieure procède à quelques rappels

11-12 Moins de limites à la revitalisation : une bonne idée?

13-14 Dans quel cas est-il possible de modifier le zonage sans se soucier de la conformité au plan d'urbanisme?

15-16 Le pouvoir de réglementer doit être conforme à la réalité

17 CHRONIQUE JURIDIQUE

La Cour d'appel se prononce sur la compétence des municipalités en matière d'environnement

18-19 CHRONIQUE EN URBANISME

Préparez-vous à la venue des contenants consignés

20 CHRONIQUE EN ENVIRONNEMENT

Les générations futures

21 CHRONIQUE EN ASSURANCE

Expropriation déguisée : Où en sommes-nous?

22 Formations d'automne : Une Corporation proactive pour répondre à la demande!

23 FORMATIONS 2023

24 La COMBEQ vous invite à inscrire ces dates à votre agenda!

NOTE de la RÉDACTION

Ce n'est pas d'hier que la jurisprudence occupe une place importante dans l'actualité et dans le monde municipal. C'est pourquoi, dans cette édition automnale de votre magazine *BâtiVert*, nous vous rapportons des affaires et des décisions pertinentes qui auront très certainement des impacts dans votre milieu.

En plus d'évoluer constamment, la jurisprudence présentée ici nous fournit des renseignements utiles sur des sujets touchant concrètement le rôle et les diverses tâches des officiers municipaux en bâtiment et en environnement (OMBE).

Ainsi, dans les pages qui suivent, découvrez pourquoi les dérogations mineures peuvent devenir des enjeux majeurs! Apprenez-en davantage sur les pouvoirs des municipalités de réglementer, les critères pour obtenir une ordonnance de démolition, les limites de la revitalisation, la modification d'un zonage et un exemple de mauvais voisinage...

Nos fidèles chroniqueurs vous parleront, quant à eux, des compétences des municipalités en matière d'environnement, de la modernisation du système de consigne au Québec ainsi que d'un rappel sur l'expropriation déguisée.

Voilà bien des sujets pour interpeler vos municipalités et municipalités régionales de comté (MRC)!

Bonne lecture!

DANY MARCIL
Directeur général

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



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

Votre réussite personnalisée :
Découvrez nos
FORMATIONS
PRIVÉES

Le saviez-vous?

Tous les cours de la FQM sont disponibles
en formule privée.
Choisissez la formation et la date,
nous nous occupons du reste.

Prévoyez une séance dès maintenant!




FORMATION
MUNICIPALE.COM



UN RETOUR EN FORCE UN RECORD FRACASSÉ!



M. SYLVAIN DEMERS

Président de la COMBEQ

La météo n'a pas été des plus clémentes cet été. Malgré tout, j'espère que vous avez pu profiter d'un repos tonifiant, car les mois qui viennent s'annoncent embesognés!

En plus de la gestion de vos innombrables dossiers au quotidien, les formations occupent une part significative de votre agenda. L'omnibus réglementaire de juin dernier a rapidement engendré la mise en branle de neuf sessions virtuelles sur les « Modifications 2023 au régime de protection des milieux hydriques », pour lesquelles il ne restait que quelques places début octobre.


Il ne s'agit ici que d'un exemple, puisque d'autres formations, concernant notamment le régime transitoire et le projet de loi 16, ont précipitamment affiché « complet » quelques jours après leurs sorties. La programmation 2024, dont la parution est prévue en novembre, regorgera de sessions indispensables et votre engouement ne cesse de croître. Pourquoi? Tout simplement parce que nous portons une attention particulière à vos besoins et à vos attentes.

Il en va de même de votre enthousiasme en regard des services de la COMBEQ, car nous avons FRACASSÉ un exploit! Je ne vous parle pas des records de température, mais bien de celui de notre nombre de membres. De 1 368, record datant de 2013, nous avons atteint, 10 ans plus tard, le nombre séduisant de 1 413 membres (jusqu'à maintenant)!

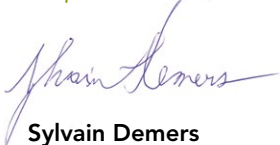
Accordez-moi encore quelques lignes pour vous relater brièvement notre première participation, en septembre dernier, à titre d'exposant au Salon affaires municipales au Centre des congrès de Québec, tenu en marge du 81^e congrès de la Fédération québécoise des municipalités (FQM).

Ce congrès abordait différents sujets d'actualité ayant un impact sur le développement des communautés et la gestion municipale. Les quelque 2 000 participants pouvaient choisir d'assister à plusieurs activités de formation, de conférences, de réseautage et de reconnaissance. Le directeur général de la COMBEQ, M. Dany Marcil, ainsi que votre président soussigné ont assisté à plusieurs de ces ateliers.

Avec notre coordonnatrice aux communications et aux événements, nous partageons la garde devant notre kiosque situé au cœur du Salon afin d'échanger avec des élus et des directeurs généraux municipaux, tout en répondant aux questions d'invités spéciaux, partenaires et fournisseurs. Cette occasion nous a permis, une fois de plus, de souligner le rôle névralgique qu'occupe les OMBE dans les organisations municipales, de rappeler la complexité de leurs tâches et de mettre l'accent sur l'importance de la mise à jour des compétences. Une équipe dynamique pour faire connaître et rayonner notre profession!

Je termine en vous rappelant que vous recevrez, en novembre, les détails de notre prochaine campagne d'adhésion et la programmation des formations 2024. Je vous invite également à noter les dates de notre prochain congrès : du 18 au 20 avril 2024 au Centre de congrès de Saint-Hyacinthe. Enfin, je réitère ma fierté et mon honneur de représenter chacune et chacun de vous. Vous êtes au cœur de notre mission, la force de notre Corporation! 

Votre président,



Sylvain Demers

Concours

10 000
bonnes raisons
d'apprendre
à se connaître

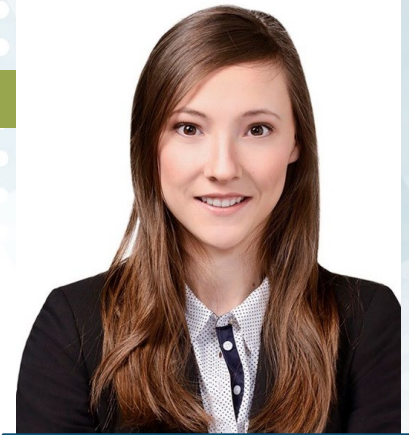
À gagner
4 x 10 000 \$

Participez maintenant!
gagnez.beneva.ca/combeq

beneva

Détails et règlements disponibles au gagnez.beneva.ca/combeq. Le concours se termine le 10 janvier 2024. Le prix à tirer est l'un des quatre (4) chèques d'une valeur de 10 000 \$. Aucun achat requis. Le gagnant devra répondre à une question d'habileté mathématique.

Dérogation mineure : ENJEUX MAJEURS



M^e Laurence Gaudreault

Avocate, Cain Lamarre

Les dérogations mineures font l'objet d'un important contentieux au sein des services d'urbanisme des villes et municipalités du Québec. Très rares sont les municipalités québécoises à ne pas s'être dotées d'un règlement sur les dérogations mineures, l'outil s'étant révélé utile pour assouplir, en certaines circonstances, les rigueurs du règlement de zonage ou de lotissement, en préférence à la modification réglementaire. À ce propos, la Cour d'appel, à l'occasion d'une décision rendue le 7 mars 2023¹, est revenue sur les circonstances donnant ouverture à l'émission d'une dérogation mineure.

L'histoire commence avec la construction d'une maison en 2013. Le propriétaire obtient le permis de construction requis du préposé du service d'urbanisme, lequel estime que les caractéristiques propres à cette maison, tant en termes de hauteur, de nombre d'étages, de forme, d'implantation et de matériaux utilisés, sont en tout point conformes aux normes prévues aux règlements, y compris la marge de recul avant de 7 mètres. Peu de temps après le début des travaux, les voisins manifestent au service d'urbanisme, puis à leur conseiller municipal, leurs craintes sur divers aspects de la construction qui se démarquent du reste du quartier : principalement, la volumétrie de la maison, son esthétisme, la présence d'un troisième étage qui causerait une perte d'ensoleillement des immeubles voisins et le positionnement des murs latéraux très près des lignes de propriété voisines et du chemin. Devant ces doléances, le conseiller municipal demande à la gestionnaire du service d'urbanisme de vérifier que le permis de construction est bien conforme au règlement de zonage. Celle-ci constate que ce n'est pas le cas quant à la marge de recul avant qui module l'insertion des bâtiments lorsque les terrains adjacents sont déjà construits. En application de cette norme, la maison aurait dû se trouver à une distance de 15,67 mètres de la ligne de rue.

L'équipe du service d'urbanisme se concerte et propose au propriétaire que sa situation soit soumise à une dérogation mineure. Le processus suit son cours et le conseil municipal vote en faveur de l'octroi de la dérogation mineure, sur recommandation positive du comité consultatif d'urbanisme (CCU). Parmi les considérations de ce dernier, on ne retrouve aucune mention des récriminations des voisins au sujet des caractéristiques particulières du bâtiment.

Les voisins déposent un recours visant à réformer la décision du conseil municipal, qu'ils accompagnent d'une demande en démolition de la maison. La Cour supérieure a accueilli le recours pour des motifs qui concernent principalement le cheminement du dossier auprès des services municipaux, sans véritables pertinences eu égard à l'analyse qu'elle devait faire.

Justement, la Cour d'appel refait l'analyse. Elle estime d'abord que le premier critère, prévu à l'article 145.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU)², consiste à regarder si l'application stricte du règlement auquel il est dérogé aurait pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui fait la demande. Dans cette affaire, la Cour constate qu'au moment où l'empiètement dans la marge avant est découvert, plus de 400 000 \$ en travaux ont déjà été investis par le propriétaire. Pour la Cour d'appel, il est clair que le propriétaire subirait un préjudice sérieux s'il devait reprendre la construction pour respecter la norme d'insertion.

Le deuxième critère analysé par la Cour est celui de l'atteinte, par les propriétaires voisins, à la jouissance de leur droit de propriété, aussi contenu à l'article 145.4 de la LAU. La Cour rappelle au passage que ce critère, tout comme le précédent, est obligatoire et éliminatoire : le conseil doit les respecter, par opposition à de simples orientations ou à des facteurs dont il a le loisir de tenir compte.

En l'espèce, malgré les nombreuses doléances faites à l'endroit de la controversée maison, la preuve a révélé que celles-ci étaient en fait étrangères à l'empiètement dans la cour avant. Les membres du conseil municipal étaient ainsi à même de départager les inconvénients

déoulant de l'octroi d'une dérogation de ceux liés au caractère imposant de la construction.

Force est ainsi de reconnaître que c'est au conseil municipal que le législateur a confié le mandat de déterminer, en tenant compte de toutes les circonstances, si ces critères sont bien satisfaits. Le conseil est le mieux placé pour évaluer l'importance de ce qui lui est demandé, de même que l'impact que pourrait avoir l'octroi de la dérogation sur le voisinage. Dans le même esprit, il revient au conseil de qualifier la dérogation comme « mineure ». Cette insistance de la Cour d'appel sur le rôle du conseil est en réponse directe à la Cour supérieure qui a reproché, à tort, une analyse incomplète des critères d'octroi de la dérogation mineure par le service d'urbanisme préalablement au dépôt de la demande.

En somme, la Cour d'appel réitère le principe maintes fois reconnu par les tribunaux qu'il revient aux membres du conseil municipal d'évaluer les circonstances de la demande de dérogation mineure ainsi que les prétentions des parties et de décider si les critères prévus dans la LAU sont satisfaits, ceux-ci ne s'évaluant pas de façon mathématique ni selon une formule prédéfinie, mais en fonction de l'ensemble des faits.

Une décision subséquente³ suggère que le conseil n'est pas obligé de motiver une décision portant sur une dérogation mineure. Néanmoins, il peut être de bonne pratique de le faire, surtout dans les dossiers plus controversés, après tout « les paroles s'envolent, les écrits restent ».

¹ Ville de Gatineau c. Stinson, 2023 QCCA 306.

² Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c. A-19.1, « LAU ».

³ Lizotte c. Municipalité de Lantier, 2023 QCCS 2627.

Utilisation d'un CONTENEUR

comme structure d'un bâtiment et critères pour une ordonnance de démolition



M^e PIER-OLIVIER FRADETTE

Avocat associé, Lavery

L'utilisation de conteneurs à des fins autres que le transport de marchandises, comme la construction d'un bâtiment, est une solution économique et pratique très courante. Cependant, il est tout aussi courant que les règlements municipaux interdisent une telle utilisation des conteneurs. La décision *St-Alphonse-de-Granby*¹ apporte une réponse claire et logique aux tentatives de conversion d'un conteneur en autre chose qu'un objet de transport de marchandises.

Dans cette affaire, le défendeur opère une entreprise de réparation et de lavage de bateaux. En 2019, il a utilisé deux conteneurs pour les convertir en structure métallique et y installer un revêtement de toile que la Cour a comparé à un « abri d'auto géant ». Il a modifié les conteneurs pour y pratiquer des ouvertures afin d'installer des portes et les équipements de plomberie et d'électricité nécessaires à ses activités. Incidemment, les conteneurs sont devenus impropres au transport de marchandises. Invoquant cette modification, le défendeur considère qu'il ne s'agit plus de conteneurs, ce qui fait échapper sa construction à l'interdiction d'utiliser des conteneurs à des fins autres que le transport.

La Cour a rejeté cette interprétation pour deux raisons.

Premièrement, il est rappelé qu'il faut interpréter les règlements d'urbanisme d'une façon large et libérale afin de permettre que les pouvoirs que ces règlements doivent mettre de l'avant puissent atteindre leur objectif. Lorsqu'une disposition du règlement de zonage interdit l'utilisation de conteneurs à des fins résidentielles ou commerciales, cela signifie nécessairement que les conteneurs ne peuvent pas être modifiés et ainsi échapper à la règle en prétextant qu'ils sont un objet différent. Une interprétation contraire aurait pour effet d'empêcher l'atteinte de l'objectif du règlement, qui est d'interdire l'utilisation des conteneurs à des fins commerciales.



Deuxièmement, dans le règlement de construction, il est également prévu que « l'utilisation [...] de wagons de chemin de fer ou de tout autre véhicule semblable ou de toute partie de ceux-ci, est prohibée dans la construction de tout bâtiment principal ou accessoire ». Cette disposition est présente dans la majorité des règlements de construction au Québec. La Cour considère que puisque les conteneurs de transport

de marchandises servent, notamment, au transport par voie ferroviaire et qu'ils sont montés sur des wagons, ces conteneurs sont « une partie de ceux-ci ». Par conséquent, le conteneur, en tant que partie d'un wagon, ne peut être utilisé de quelque façon que ce soit dans la construction du bâtiment du défendeur, et ce, même si au moment de la construction, le conteneur ne pouvait plus servir au transport vu sa modification.



Cette construction ayant été faite sans permis et de manière dérogatoire aux règlements d'urbanisme de la Municipalité, la Cour en a ordonné la démolition. Ce à quoi le défendeur s'est objecté en invoquant le caractère déraisonnable de cette démolition puisqu'une autorisation verbale lui aurait été accordée par la Municipalité avant ses travaux, ce que cette dernière nie.

L'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet à la Cour supérieure d'ordonner la démolition d'une construction qui est non conforme au règlement de zonage. Cependant, ce pouvoir peut être refusé lorsque des circonstances rarissimes et exceptionnelles le justifient².

En l'espèce, la Cour n'a pas cru le défendeur dans ses explications sur l'existence d'une autorisation verbale. Mais, afin de fournir des explications complètes sur l'état du droit pour une ordonnance de démolition, elle rappelle les principes applicables à cette situation.

Une municipalité ne peut pas consentir un droit de déroger à sa réglementation d'urbanisme (hormis en présence d'une dérogation mineure qui respecte les articles 145.1 et suivants de la loi). Citant une décision de la Cour suprême du Canada³, il est rappelé que « le fait qu'un préposé ou un élu municipal ait autorisé un usage qui entraîne la violation d'une disposition réglementaire ne

peut avoir pour effet de créer des droits ou d'écarter les normes réglementaires applicables ». Une autorisation verbale ou écrite erronée ne pourrait donc pas empêcher la démolition d'une construction.

Pour rendre l'utilisation du lot du défendeur conforme au règlement, la Cour conclut que le seul remède utile est la démolition de la construction. Et, répliquant au reproche du défendeur quant au caractère déraisonnable de la démolition, elle énonce plusieurs arguments tirés de la jurisprudence justifiant d'ordonner la démolition :









- La dérogation n'est pas de peu d'importance ni commise de bonne foi ou par inadvertance;
- La Municipalité s'est empressée de signaler au défendeur la dérogation, soit pendant la période de construction du bâtiment;
- Seules des circonstances rarissimes et exceptionnelles doivent mener au maintien d'une construction dérogatoire, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En conclusion, cette récente décision est intéressante puisqu'elle répond à un besoin grandissant de sanctionner l'utilisation des conteneurs à des fins de construction de bâtiment. Précisons toutefois qu'il serait permis à une municipalité d'autoriser, par sa réglementation d'urbanisme, l'utilisation de ces conteneurs selon différentes conditions. Mais pour celles qui souhaitent plutôt prohiber cette pratique, la décision *St-Alphonse-de-Granby* est la solution. **E**

¹ *St-Alphonse-de-Granby c. Lagüe et Goyette ltée*, 2023 QCCS 86.
² Voir à ce sujet le texte du soussigné dans l'édition d'automne 2022 du *Bâtivert*, pages 14 et 15 : [Obliger l'arrêt d'un usage datant de plus de 30 ans – Décision Ville de Montréal c. Propriétés Bullion inc.](#)
³ *Immeubles Jacques Robitaille inc. c. Ville de Québec* [2014] 1 RCS 284, 2014 CSC 34, para. 25.

NOTRE ÉQUIPE EN AFFAIRES MUNICIPALES

Lavery

 CHLOÉ FAUCHON Associée	 DANIEL BOUCHARD Associé	 PIER-OLIVIER FRADETTE Associé	 VALÉRIE BELLE-ISLE Associée	 ANNE-MARIE ASSELIN Avocate principale
 PHILIPPE VACHON Avocat	 SIMON GAGNÉ CARRIER Avocat	 SOLVEIG MÉNARD-CASTONGUAY Avocate	 WILLIAM BOLDUC Avocat	 ANDRÉ LANGLOIS Avocat consultant

Respect de la réglementation d'urbanisme et bon voisinage :

LA COUR SUPÉRIEURE procède à quelques rappels



M^e OLIVIER ARSENEAU

Avocat, Tremblay Bois avocats

La Cour supérieure s'est récemment penchée sur les normes applicables aux plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale d'un bâtiment d'habitation (ci-après « PIIA ») et aux relations de bon voisinage dans l'affaire *St-Pierre c. Audet*.¹

En effet, c'est à l'occasion d'une demande en démolition fondée sur l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après « LAU ») que les tribunaux ont procédé à certains rappels au sujet de ces notions.

Dans cette affaire, les demandeurs allèguent que leurs voisins ont procédé à la construction d'une maison de type cottage en ne respectant pas les plans déposés dans le cadre du Règlement sur les PIIA de la Ville de Québec. Cette méprise justifie selon eux le rabaissement du premier étage qu'ils jugent trop haut et, à défaut, la démolition de la construction neuve. Les demandeurs allèguent également que la résidence de leurs voisins telle que construite constitue un inconvénient qui excède les troubles normaux de voisinage.

En défense, les défendeurs estiment quant à eux que le recours est mal fondé en fait et en droit au motif d'avoir procédé à la construction de leur nouvelle résidence conformément à l'approbation des plans délivrée par une résolution de la Ville en vertu de son règlement sur les PIIA.

Plan d'implantation et d'intégration architecturale : de l'urbanisme discrétionnaire

La Cour supérieure rappelle que le PIIA n'est pas une norme, mais plutôt une règle d'interprétation souple permettant une harmonisation avec le voisinage². Ainsi, lorsque l'émission d'un permis de construction est assujettie à l'approbation d'un PIIA par le



conseil municipal, sur recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU), la décision à cet égard est discrétionnaire et ne peut être considérée comme un pouvoir lié, comme le serait l'émission d'un permis par un fonctionnaire lorsque la demande est simplement complète et conforme.

Dans ce contexte, le tribunal rappelle que l'exigence d'un PIIA permet au conseil municipal d'exercer ce contrôle qualitatif en fonction de chaque projet spécifique qui lui est soumis pour approbation.³

La cour considère qu'à l'occasion de l'analyse d'un PIIA, le conseil municipal se trouve en quelque sorte à adopter un règlement de zonage spécifique à un immeuble ou à un ensemble d'immeubles.⁴ C'est à cette

occasion que le conseil municipal exerce un pouvoir discrétionnaire d'appréciation. Pour empêcher la délivrance d'un permis de construction assujettie à l'évaluation d'un PIIA, les demandeurs auraient donc dû procéder à un pourvoi en contrôle judiciaire afin de contester la légalité de la résolution qui approuvait ce PIIA.

En l'espèce, les demandeurs ont préféré procéder par un recours en démolition sous la LAU, sans toutefois s'attaquer à la légalité de la résolution approuvant le PIIA. C'est pourtant l'approbation du PIIA qui justifie l'émission du permis de construction des défendeurs et, donc, qui justifie la construction du cottage selon les paramètres indiqués au permis.

Après avoir évalué les mesures projetées au permis (et les expertises contradictoires à ce sujet), la cour arrive au constat que l'élévation réelle du rez-de-chaussée des défendeurs est deux centimètres de plus que celle prévue sur le plan des défendeurs. Considérant la discrétion inhérente du tribunal en vertu de l'article 227 de la LAU, le tribunal en vient à la conclusion que cette différence est « somme toute mineure »⁵ et que le tribunal ne peut donc ordonner l'abaissement du rez-de-chaussée ou la démolition du bâtiment dans ce contexte. La demande est donc rejetée sur ce point.

Les troubles de voisinage : plus qu'un simple inconfort

En plus de leur recours en démolition, les demandeurs estiment que la construction de la résidence de leurs voisins leur cause des inconvénients qui excèdent les troubles normaux de voisinage et la limite de la tolérance que se doivent mutuellement les parties. Le tribunal rappelle que l'article 976 du *Code civil du Québec* qui fonde ce type de recours est un régime de responsabilité sans faute en vertu duquel les demandeurs doivent établir l'existence d'inconvénients anormaux ou excessifs.⁶

À cet égard, le tribunal rappelle que le niveau de gravité requis pour ce type d'inconvénient doit être élevé. Il doit s'agir d'un inconfort insupportable et ne pas constituer simplement un inconfort. En analysant la situation propre aux deux parties voisines, le tribunal constate que les défendeurs, en raison notamment de l'élévation de leur terrain, ont une vue directe sur les fenêtres de la cuisine, sur les chambres et surtout sur la cour arrière des demandeurs. Cependant, même si cette nouvelle construction peut engendrer un impact sur l'intimité des demandeurs et sur la luminosité dans leur cour arrière, cela ne dépasse pas les inconvénients normaux de voisinage.



La cour rappelle que bien que les demandeurs aient profité d'un certain niveau d'intimité pendant des années, la position de leur cour arrière et de leur résidence par rapport à celles des défendeurs ne leur a jamais garanti un tel niveau d'intimité dans le futur.

C'est ainsi que la cour en arrive au constat que la responsabilité sans faute des défendeurs ne peut être retenue. La cour relativise ainsi la perte d'intimité des demandeurs en mentionnant que cette situation ne fait pas exception. Cela permet ainsi de se rappeler que le recours pour troubles de voisinage n'est réservé qu'aux situations d'exception dans lesquelles la partie demanderesse subit des inconvénients qui dépassent largement le simple inconfort ou la perte d'intimité.

En conclusion, cette récente décision de la Cour supérieure permet de rappeler le cadre

juridique applicable à l'évaluation d'un PIIA et le caractère discrétionnaire d'un tel outil de planification urbanistique. La contestation de l'émission d'un permis fondée sur l'approbation d'un PIIA doit ainsi passer par une contestation de la légalité de la résolution qui approuve ledit PIIA. On ne peut donc passer outre la question de la légalité de la résolution approuvant le PIIA en introduisant un recours en démolition. Cette décision permet du même coup de rappeler les règles de base en matière de troubles de voisinage. En cette matière, la barre est haute et le trouble doit être insupportable. **B**

¹ *St-Pierre c. Audet*, 2023 QCCS 2610.

² *Id.*, para 46.

³ *Id.*, para 56.

⁴ *Id.*, para 67.

⁵ *Id.*, para 108.

⁶ *Id.*, para 114.

TREMBLAY BOIS
AVOCATS

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, François Poirier, Maria Alexandra Dinu, Olivier Arseneau.

COMPÉTENCE | RESPECT | COLLABORATION

tremblaybois.ca | 418 658-9966

MOINS DE LIMITES à la revitalisation:

Une bonne idée?



M^e MARYSE CATELLIER-BOULIANNE

Avocate, Morency, Société d'avocats

L'hiver dernier, l'Assemblée nationale a trouvé pertinent de modifier certaines dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A 19.1, ci-après : « LAU »). Parmi les divers changements, on retrouve la suppression de plusieurs des dispositions qui encadraient jusqu'à maintenant la revitalisation de certains secteurs au cœur des municipalités.

L'un des objectifs énoncés à la nouvelle loi est « d'élargir la portée des programmes de revitalisation et d'acquisitions d'immeubles quant aux parties de territoire pouvant être visées par ces programmes ».

En effet, l'ancienne mouture de la LAU prévoyait notamment que le programme de revitalisation d'un secteur n'était possible que lorsque moins de 25 % des terrains de ce secteur étaient non bâtis et que la majorité des bâtiments dataient d'au moins 20 ans¹. Cela permettait d'assurer qu'il s'agissait véritablement d'une revitalisation et non d'un développement immobilier.

Pour permettre un tel programme, le législateur devait et doit toujours prévoir à la loi qu'il s'agit d'une exception à la *Loi sur l'interdiction des subventions municipales* (RLRQ, c. I-15). Cette loi est en effet un pilier inévitable du corpus législatif municipal. Les deniers issus des taxes foncières devant servir l'intérêt public, les municipalités doivent toujours s'assurer de les dépenser d'une façon explicitement prévue à la loi. L'idée est d'éviter que l'argent public ne serve les intérêts privés à outrance.

Un tel programme permettait aux municipalités d'offrir un crédit de taxes aux citoyens souhaitant effectuer des travaux de construction ou de rénovation. L'idée était de permettre aux municipalités de donner un coup de jeunesse à leurs centres-villes et d'éviter que celui-ci ne se désertifie. En exigeant que 75 % des terrains soient bâtis, le législateur s'assurait que les crédits de taxes ne soient pas détournés par des projets de développements immobiliers

contribuant à l'étalement urbain. L'exigence d'une majorité de bâtiments de plus de 20 ans contribuait elle aussi à faire en sorte que le programme de revitalisation serve réellement... à de la revitalisation.

Le nouvel article en vigueur depuis quelques mois prévoit qu'une municipalité peut adopter un programme de revitalisation sans répondre aux précédentes exigences. Concrètement, les municipalités peuvent adopter un programme de revitalisation et offrir des crédits de taxes « à l'égard de tout ou partie de son territoire pour lequel le plan d'urbanisme contient un tel objectif »². La limite de la conformité inhérente au plan d'urbanisme n'est pas très contraignante puisqu'il est très fréquent de retrouver des objectifs de revitalisation ou de mise

en valeur du territoire au plan d'urbanisme. La LAU prévoit que la municipalité peut envisager des catégories d'immeubles et de personnes et leur appliquer des règles spécifiques, ce qui constitue davantage une modalité qu'une limite. La seule véritable restriction est que l'aide financière doit avoir une durée maximale de 10 ans.

Les municipalités ont donc maintenant les coudées beaucoup plus franches en matière d'octroi de crédit de taxes. Ce relâchement comporte des aspects positifs indéniables. En effet, les municipalités sont nombreuses à réclamer, et ce, depuis plusieurs années, la possibilité d'utiliser leurs pouvoirs d'aide pour attirer et garder les jeunes familles dont le secteur ne correspondait pas nécessairement aux critères de la LAU (en offrant un





crédit de taxes pour des travaux de rénovation par exemple). Cela n'était auparavant pas possible. Or, les récentes modifications pourraient avoir pour effet de rendre un tel programme parfaitement légal. Est-ce vraiment de la « revitalisation »? Vu l'absence de définition, c'est dur à dire!

Dans un guide explicatif en lien avec les modifications de la LAU, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) se positionne ainsi :

[...] il faut s'en remettre au sens courant de cette notion qui signifie l'acte de

redonner la vie ou la vitalité, ce qui implique, sur le plan de l'urbanisme, de travailler sur un milieu existant et qui connaît un déclin (architectural, social, économique). **La revitalisation n'est donc pas synonyme de développements de nouveaux quartiers.** Elle vise plutôt la rénovation ou le réaménagement, par exemple, d'un milieu détérioré, vétuste ou propice à des travaux de mise en valeur en raison de son âge ou de sa qualité architecturale.³

Il s'agit donc d'une question de contexte. Cependant, force est de constater que cette

médaille comporte un revers fort moins reluisant. Poussée à son extrême, la LAU permet dorénavant en théorie à une municipalité de mettre en place un programme de « revitalisation » d'un secteur peu habité en offrant des crédits de taxes à un promoteur immobilier qui souhaiterait le remplir de condominiums. Ces crédits peuvent couvrir 100 % des taxes pendant 10 ans. Cela peut facilement représenter des millions de dollars de « rabais » au bénéfice d'intérêts privés. En cas de contestation judiciaire, les tribunaux devront alors définir la notion de revitalisation. En effet, si l'intention du MAMH est clairement exprimée dans son guide, il n'en demeure pas moins que celui-ci n'a pas de valeur légale contraignante.

Cette vision est sans doute alarmiste puisque l'esprit de la loi demeure de faire de la revitalisation en conformité avec le plan d'urbanisme et non du développement. Dans tous les cas, il est clair que la nouvelle disposition est beaucoup plus large que son ancêtre et permet davantage de flexibilité aux municipalités. Seul le temps nous permettra de savoir si elle est trop large. **B**

¹ Ancien article 85.2 de la LAU.

² Nouvel article 87 de la LAU.

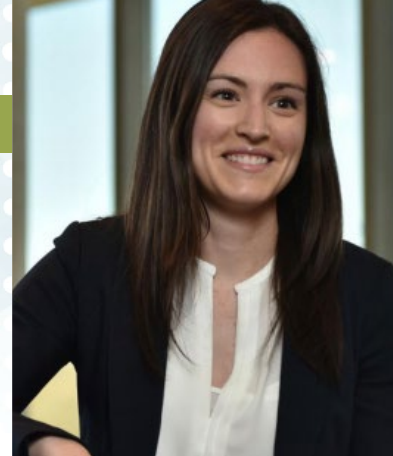
³ MAMH, Guide explicatif muni-express – Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions (PL 16), 2023 : https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/Muni_express/GUI_muni_express_loi_aménagement_urbanisme.pdf.

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

Dans quel cas est-il possible de modifier le zonage sans se soucier de la **conformité** au plan **D'URBANISME?**



M^e STÉPHANIE PROVOST

Associée, PFD Avocats

Au terme d'un débat judiciaire entamé en 2019 par deux citoyens contre la Ville de Pointe-Claire, la Cour d'appel est venue trancher une question qui faisait l'objet d'une controverse en matière de conformité locale¹.

L'exercice de conformité prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Une municipalité régionale de comté (ci-après « MRC ») doit, selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après « LAU »)², maintenir en vigueur un schéma d'aménagement et de développement (ci-après « schéma ») sur son territoire (art. 3). Ce schéma est notamment composé de grandes orientations et d'objectifs pour le territoire visé. Le plan d'urbanisme est adopté par les municipalités locales et doit s'harmoniser à ce schéma (art. 83). Il détermine, en outre, les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité, ses grandes affectations du sol et les densités de son occupation³.

La mise en application du schéma de la MRC doit nécessairement passer par la réglementation d'urbanisme de la municipalité locale, compte tenu que le schéma n'a pas d'effet juridique direct sur les citoyens⁴. Pour s'assurer de cette application, la LAU prévoit certains mécanismes de conformité, lesquels sont mis en œuvre par des règlements de concordance, en fonction des circonstances (ex : modification ou révision du schéma ou du plan d'urbanisme).

La décision de la Cour d'appel dans *Merulla c. Ville de Pointe-Claire*

Lorsqu'une municipalité modifie son plan d'urbanisme sans y être obligée par la loi, elle doit également modifier ses règlements d'urbanisme pour les rendre conformes au

plan modifié (art. 110.4 de la LAU). Toutefois, la LAU ne prévoit pas spécifiquement que les modifications ponctuelles à la réglementation d'urbanisme doivent s'effectuer en conformité avec le plan d'urbanisme. Bien que non mentionnée à la loi, les tribunaux y ont parfois vu une obligation implicite. Est-ce possible de modifier la réglementation d'urbanisme, comme le zonage, sans se conformer au plan d'urbanisme?

La Cour d'appel répond à l'affirmative à cette question. Dans l'affaire *Merulla*, un changement de zonage, survenu à la suite d'une demande formulée par le propriétaire des lots, a permis la construction d'un complexe ecclésiastique sur certains lots (usage de culte). Toutefois, les lots visés étaient dans un secteur TOD (Transit-Oriented Development) autant dans le schéma que dans le plan d'urbanisme. Ils prévoient dans les deux cas une augmentation de la densité d'occupation résidentielle. Or, seul un changement de zonage a été réalisé et aucune modification n'a été apportée au plan d'urbanisme, ni au schéma. Ce changement de zonage ayant été demandé par le propriétaire, il n'est évidemment pas survenu à la suite de l'entrée en vigueur d'un nouveau schéma ou de la modification



M^e MARIE-MICHÈLE PAQUIN

Avocate, PFD Avocats

ou révision de celui-ci. Toutes les formalités prévues à la LAU ont été complétées par la Ville, dont la tenue d'un scrutin référendaire, le règlement a été approuvé.

Les deux citoyens ont contesté la validité de ce règlement et ils soutenaient que celui-ci permettait des usages non apparentés à ceux prévus dans le plan d'urbanisme.

Or, la Cour d'appel confirme que les modifications apportées ponctuellement au règlement de zonage n'ont pas à être maintenues conformes au plan d'urbanisme puisque la LAU ne prévoit pas d'obligation de conformité lorsque le règlement de zonage est modifié à la seule initiative de la Ville.





La Cour écrit que la LAU est un texte complexe comprenant toutes les étapes procédurales ainsi que les obligations de conformité. Si le législateur n'a pas prévu explicitement l'obligation de respecter la conformité locale lors d'un changement de zonage ponctuel, c'est qu'il a voulu accorder aux municipalités la latitude requise pour agir sans être liées par leur propre plan d'urbanisme.

Attention toutefois, la municipalité locale ne se retrouve pas à avoir carte blanche : le règlement doit être approuvé par les personnes habiles à voter et il est probable que certaines d'entre elles soient en défaveur avec le fait que les membres du conseil municipal tentent de passer outre les orientations du plan d'urbanisme. De plus, le règlement d'urbanisme doit demeurer conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire. Ainsi, le législateur québécois a prévu une priorisation de la conformité régionale sur la conformité locale.

La stricte exigence de conformité régionale

Soulignons que les appelants ont renoncé à invoquer devant la Cour supérieure la question de la non-conformité du règlement au schéma et ont limité le débat à la question de la conformité locale. Le débat aurait été tout autre en matière de conformité régionale.

Par exemple, en 2021⁵, la Cour d'appel s'est penchée sur un dossier portant sur l'adoption, par la Ville de Saint-Hilaire, de dispositions à son règlement de zonage ayant pour effet de soumettre une zone spécifique à un usage agricole et à établir son seuil de densité résidentielle à zéro, le tout en opposition aux prescriptions du schéma d'aménagement. La Cour d'appel a dénoncé cette stratégie, laquelle avait pour objectif de soustraire la zone visée au seuil de densité minimal qui était imposé par le document complémentaire du schéma⁶.

D'ailleurs, les juges ont décidé que les agissements du maire et du conseil municipal étaient empreints de mauvaise foi,

notamment puisqu'ils n'ont pas mandaté le comité consultatif d'urbanisme (« CCU ») de la Ville pour donner un avis en matière d'aménagement pour la zone visée. Aussi, la Cour a précisé que la Ville a omis de choisir la voie légale de l'adoption d'un règlement de contrôle intérimaire⁷. En effet, le contrôle intérimaire est une voie exceptionnelle, mais légale, afin de maintenir un effet de gel de l'aménagement d'une partie du territoire pendant une période limitée. La Cour a annulé les articles du règlement de zonage visés et a forcé la Ville à compléter de bonne foi l'exercice de concordance régionale prévu à la LAU. **B**

¹ *Merulla c. Ville de Pointe-Claire*, 2020 QCCS 3847 et 2023 QCCA 954. Le délai pour le dépôt d'une demande d'autorisation à la Cour suprême du Canada n'était pas expiré au moment d'écrire ce texte.

² RLRO, c. A-19.1.

³ 9081-3593 *Québec inc. c. Village de Pointe-des-Cascades*, 2012 QCCS 4497, par. 46.

⁴ Lorne GIROUX, « L'articulation du régime d'aménagement établi par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme » dans *École du Barreau du Québec, Collection de droit 2022-2023*, vol. 8 « Droit public et administratif », Montréal, Yvon Blais, 2022.

⁵ *Ville de Mont-Saint-Hilaire c. 9193-4463 Québec inc.*, 2021 QCCA 1685.

⁶ *Id.*, par. 91.

⁷ *Id.*, par. 105 à 110.

Une référence en
droit municipal

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

PFD

AVOCATS
Le meilleur argument

450-436-8244
pfdavocats.com

LE POUVOIR de RÉGLEMENTER

doit être conforme à la réalité



M^e SIMON FRENETTE

Avocat associé, DHC Avocats

Les tribunaux ne cessent de le répéter : les municipalités constituent désormais des gouvernements de proximité ayant des pouvoirs très larges afin de régler dans leur champ de compétence. Dans bien des cas, les tribunaux refuseront d'intervenir pour annuler des règlements municipaux considérant la grande discrétion qui est accordée aux municipalités. Néanmoins, le pouvoir de régler doit s'ancrer dans la réalité. C'est ce que rappelait la Cour supérieure dans le jugement récent *Deragon c. Ville de Mont-Saint-Hilaire*¹ portant sur les normes applicables à proximité des gares de triage.

Concrètement, les demandeurs sont propriétaires d'un terrain destiné à être subdivisé en plusieurs lots résidentiels. Au moment où un projet allait se réaliser, les demandeurs apprennent de la Ville que ce terrain serait situé à l'intérieur d'un rayon de 300 mètres d'une gare de triage. En effet, l'immeuble est situé à moins de 300 mètres du garage Mont-Saint-Hilaire du réseau EXO.

Saisie d'une demande en indemnisation pour expropriation déguisée et subsidiairement d'une demande en contrôle judiciaire, la Cour supérieure a eu à déterminer si le garage Mont-Saint-Hilaire constituait bel et bien une gare de triage au sens de la réglementation. Notons que le règlement de zonage identifiait explicitement le garage en tant que gare de triage.

La Cour supérieure retient tout d'abord que la norme prohibant toute nouvelle construction résidentielle à l'intérieur d'un rayon de 300 mètres d'une gare de triage découle d'une modification apportée au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et visait à assurer la sécurité aux abords des entrées ferroviaires. Cette prohibition avait donc été intégrée au règlement de zonage par concordance.

Or, au regard de la preuve, la Cour supérieure conclut que bien que le garage Mont-Saint-Hilaire soit identifié comme gare de triage au *Règlement de zonage*, celui-ci ne correspond pas à la définition d'une telle gare², puisque les trains qui s'y trouvent ne proviennent pas de diverses directions et ne sont pas triés pour repartir dans diverses

directions. Également, la prohibition vise à éviter le transport de matières dangereuses à proximité d'habitations, ce qui n'était pas le cas du garage Mont-Saint-Hilaire.

Ainsi, bien que le pouvoir de la ville de prohiber des usages à proximité d'une gare de triage soit reconnu par la Cour supérieure³, la réalité concrète du garage Mont-Saint-Hilaire ne concorde pas avec l'identification de celui-ci à titre de gare de triage dans le *Règlement de zonage*. Autrement dit, le pouvoir de régler avait été utilisé en contravention avec la réalité propre de ce garage selon la Cour.

La Cour s'exprime comme suit :

« [86] Certes, une ville est présumée avoir réglementé dans le but de faire

PROJET
RÉUSSI.

STATION DE POMPAGE
PRÊTE À L'EMPLOI

/ Gestion des eaux usées
/ Gestion des eaux pluviales

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

MEI
ASSAINISSEMENT

SOLUTIONS
INTÉGRÉES
360° / CONCEPTION
/ FABRICATION
/ ENTRETIEN

meiassainissement.com

RBO : 8229-8902-21



avancer l'intérêt public et ses décisions, qui revêtent alors un caractère foncièrement politique, ne sauraient être mises de côté à la légère. Il reste que, même dans cette situation, la ville demeure tenue de respecter les contraintes d'ordre contextuel qui viennent cerner un espace à l'intérieur duquel elle doit agir et les types de solution qu'elle peut retenir. »

La Cour supérieure annule donc en partie le *Règlement de zonage* de la Ville par la suppression de l'*Annexe* identifiant le garage Mont-Saint-Hilaire à titre de gare de triage, ayant ainsi pour effet de lever la prohibition de construction sur l'immeuble des demandeurs.

Ce jugement constitue donc un rappel aux autorités municipales de s'assurer que les

règlements municipaux soient bien ancrés dans la réalité concrète du terrain.

N'hésitez pas à contacter notre équipe concernant la rédaction de vos règlements municipaux. **B**

¹ 2023 QCCS 3335.

² Installation ferroviaire spécialisée, chargée de recevoir des trains provenant de diverses directions, de trier les wagons par direction de destination, de former de nouveaux trains et de les expédier.

³ Art. 113 alinéa 2 (16.1^e) de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

NOTRE CABINET

Une force collective

PLUS DE 30 AVOCATS EXPÉRIMENTÉS
POUR MIEUX VOUS CONSEILLER

MUNICIPAL | TRAVAIL | ENVIRONNEMENT

DHC
— AVOCATS —

DHCAVOCATS.CA



LA COUR D'APPEL SE PRONONCE

sur la compétence des municipalités en matière d'environnement



La Cour d'appel est récemment intervenue dans une affaire d'émission de constats pour des infractions à un règlement de la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac.

Pour en faire un bref historique, des contrevenants ont reçu des amendes pour avoir enfreint le règlement municipal en matière de vidange de fosses septiques. Dans un premier temps, la Cour municipale les déclare coupables et les condamne à l'amende minimale prévue au règlement. Dans un deuxième temps, les contrevenants font appel à la Cour supérieure qui annule les déclarations de culpabilité et déclare le règlement municipal inopérant. Un second appel intervient, cette fois de la part de la municipalité, faisant l'objet du présent jugement à l'étude. Quel est donc le nœud de ce litige où sont également intervenus le procureur général du Québec ainsi que l'Union des municipalités du Québec, et ayant mené jusqu'à la plus haute cour de la province?

D'emblée, les questions environnementales sont chapeautées par la *Loi sur la qualité de l'environnement* du gouvernement provincial. À cet égard, son article 118.3.3 prévoit que les règlements provinciaux pris en vertu de la loi provinciale doivent prévaloir sur les règlements municipaux. Cette règle fait toutefois l'objet d'une exception alors qu'est prévu un mécanisme selon lequel une municipalité peut demander une approbation de la part du ministre. Ce mécanisme permettrait donc aux municipalités d'établir leurs propres règles en la matière. Le débat porte en fait sur la question de la primauté du droit, cette dernière pouvant s'avérer complexe. Dans certains cas, il s'agit de compétence réservée dans laquelle les autres paliers de gouvernement ne peuvent intervenir. Dans d'autres cas, il s'agit plutôt de standards minimaux pour lesquels des règles plus strictes

peuvent s'y ajouter, tant que ces dernières ne contredisent pas les règles du palier ayant préséance. Qu'en est-il en l'espèce? C'est la question sur laquelle la Cour d'appel s'est penchée dans ce jugement du 19 juillet 2023 et dont les motifs d'une cour unanime ont été rédigés par l'honorable Suzanne Gagné, j.c.a.

En faveur du règlement municipal, les parties soutiennent essentiellement que la finalité du règlement municipal n'est pas la même que le règlement provincial et que les deux règlements sont complémentaires. D'une part, le règlement municipal vise à simplifier le contrôle sur la vidange des fosses septiques puisque sa gestion actuelle par le citoyen est laborieuse, selon la municipalité.

D'autre part, le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* viserait plutôt à établir des règles minimales en matière de gestion des eaux usées. La municipalité et l'Union des municipalités du Québec soutiennent également que l'approbation du ministre est requise seulement si le règlement municipal vise à se distancier du règlement provincial lorsque celui-ci s'avère inadéquat ou inadapté à la réalité particulière du territoire en cause¹.

Or, dans sa décision, la Cour s'en remettra à sa propre jurisprudence, principalement à une décision de 1992 pour débouter les arguments précités. Dans un premier temps, la question de partage et de complémentarité des règlements est écartée, mentionnant plutôt que dès que «le gouvernement décide d'intervenir, cette intervention rend inopérant tout règlement municipal portant sur le même objet»². La thèse selon laquelle le règlement municipal peut compléter ou se concilier avec celui du provincial est donc jugée comme étant non pertinente. Dans un deuxième temps, la Cour rappelle que le point déterminant est l'objet du règlement et non l'intention derrière celui-ci. En l'espèce, tout comme la Cour supérieure, la Cour d'appel est d'avis que «les deux règlements touchent la même chose, à savoir l'entretien des systèmes de traitement des eaux usées des résidences isolées»³, avant d'en venir à la conclusion que «dès lors qu'ils portent sur le même objet, l'approbation du ministre est requise»⁴. Finalement, la Cour rejette également la thèse selon laquelle le règlement municipal viserait la mise en œuvre du règlement provincial en précisant que le premier écarte plutôt le second. En effet, la décision souligne qu'un citoyen qui se conformerait entièrement au règlement provincial pourrait néanmoins commettre une infraction au sens du règlement municipal en cause⁵.

Les conclusions de la Cour d'appel diffèrent toutefois de celles de la Cour supérieure sur deux points. D'abord, sur la question d'excès de compétence, il est mentionné que la municipalité n'est pas sans recours, puisqu'elle pouvait demander l'approbation du ministre pour sauvegarder son règlement⁶. Or, la municipalité n'a pas emprunté cette voie dans le cas d'espèce, ce qui aurait hypothétiquement mené à une conclusion différente. Ensuite, la Cour détermine qu'en vertu du *Code de procédure pénale*, la Cour supérieure ne pouvait invalider l'entière du règlement municipal de la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac. La décision à l'étude modifie donc la déclaration d'inopérabilité prononcée par la Cour supérieure afin de la limiter aux articles du règlement municipal en cause. En l'absence de dispositions réglementaires valides, les déclarations de non-culpabilité sont confirmées et les contrevenants s'en tirent finalement sans amende. ■

¹ Décision à l'étude, para 31.

² Ibid, para 28.

³ Ibid, para 29.

⁴ Ibid, para 30.

⁵ Ibid, para 37.

⁶ Ibid, para 40-41.

Préparez-vous à la venue

DES CONTENANTS CONSIGNÉS



Vous avez sans doute entendu parler de la modernisation du système de consigne au Québec dont le déploiement a débuté le 1^{er} novembre dernier. La consigne élargie aux contenants de boissons de plastique, de verre et de carton sera en place dès 2025. Pour ce faire, des « lieux de retour » devront être aménagés et rendus disponibles aux citoyens. Vous avez donc compris que ce sont les municipalités qui seront interpellées afin d'autoriser ces lieux de retour. Voici un bref aperçu des impacts pour elles.

En 2022, le *Règlement visant l'élaboration, la mise en œuvre et le soutien financier d'une consigne de certains contenants* (RLRQ, c. Q-2, r. 16.1) est entré en vigueur. Ce règlement « vise à obliger les personnes qui commercialisent, mettent sur le marché ou distribuent autrement des produits dans des contenants qu'elles se sont procurés à cette fin à élaborer, à mettre en œuvre et à soutenir financièrement un système de consigne de ces contenants dans le but de les récupérer et de les valoriser ».

Pour ce faire, RECYC-QUÉBEC a désigné l'Association québécoise de récupération des contenants de boissons (AQRCB) à titre d'organisme responsable en lieu et place des producteurs individuels. D'ailleurs, l'AQRCB a débuté la campagne de publicité et parcourt déjà le Québec à la rencontre des municipalités pour le déploiement des lieux de retour. Elle a également offert de la formation au début de l'automne dernier et a publié un guide pour accompagner les municipalités (<https://www.aqrcb.org/nouvelles>).

L'arrivée des nombreux nouveaux lieux de retour changera assurément le paysage de nos villes et municipalités. En 2021, des projets pilotes ont été mis sur pied dans quelques municipalités au Québec à l'aide de différents types de lieux de retour (à l'intérieur et à l'extérieur d'un bâtiment principal).

Le règlement provincial oblige ainsi le déploiement d'un nombre minimal de lieux de retour selon les régions et par tranche d'habitants. À titre d'exemple, pour la région de la Montérégie, un minimum d'un lieu par 8 000 habitants sera nécessaire, ce qui représente environ 185 lieux de retour à déployer. Autre changement important : alors que nous étions habitués à retourner nos canettes vides au dépanneur du coin, le règlement provincial retire l'obligation de la consigne aux petits détaillants, soit les détaillants ayant une superficie de vente de 375 m² et moins.

Donc, où allons-nous retourner nos contenants? Dans les lieux de retour qui regroupent trois types : les points de retour, les centres de retour et les points de retour en vrac. Les articles 32, 35 et 38 du règlement provincial définissent ces lieux. En ce qui a trait au zonage, les lieux de retour seront assimilés à un usage commercial.

Les options réglementaires

Deux options réglementaires s'offrent aux municipalités pour autoriser et encadrer les lieux de retour, soit la modification des règlements d'urbanisme ou l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 53.31.03 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2). En effet, la LQE a été modifiée en 2022 et stipule que : « Le conseil d'une municipalité locale peut, par règlement, malgré toute réglementation applicable et aux conditions qu'il impose, permettre l'octroi de permis pour l'utilisation de terrains ou la construction, la modification ou l'occupation de bâtiments afin de permettre l'établissement ou le maintien des installations requises pour assurer le retour de contenants consignés ».

Si la municipalité procède par la modification de sa réglementation d'urbanisme, elle devra suivre la procédure d'adoption applicable en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), et, notamment, être soumise à une assemblée publique de consultation, à l'approbation référendaire et à l'examen de la conformité régionale. Or, nous comprenons que si la municipalité procède par l'adoption d'un règlement en vertu de la LQE, ce règlement peut simplement être adopté selon la loi qui régit la municipalité.

L'article 189 du règlement provincial précise par ailleurs que l'article 118.3.3 de la LQE, que vous connaissez tous maintenant à cause du régime provisoire(!), « ne s'applique pas à une municipalité

qui réglemente sur l'une ou l'autre des matières visées aux articles 25 à 40 et 43 pour l'application du règlement concerné ». Que contiennent ces articles?

Voici quelques éléments qui se retrouveront dans vos règlements d'urbanisme ou votre règlement adopté en vertu de la LQE (selon l'option que vous retiendrez) :

- Les lieux de retour doivent être propres, sécuritaires et bien éclairés;
- Les lieux de retour doivent être situés à l'intérieur d'un bâtiment ou dans un abri fermé, incluant un kiosque, mais excluant une tente ou tout type d'abri fabriqué dans une matière textile;
- Les contenants consignés qui y sont retournés doivent être entreposés dans un endroit entièrement fermé, distinct de celui réservé à la clientèle et non visible ni accessible par cette dernière;
- Les lieux de retour doivent être facilement repérables, clairement identifiés comme étant rattachés au système de consigne et, lorsqu'ils sont associés à plus d'un commerce de détail, clairement identifiés comme étant rattachés à chacun de ces commerces;
- Une enseigne portant le nom et le logo du système doit être installée bien en vue sur la façade du lieu de retour ou à proximité de ce lieu;
- Les lieux de retour doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite;
- Sauf pour les territoires isolés ou éloignés, les lieux de retour doivent être accessibles à l'année par voie routière carrossable;
- Les lieux de retour doivent être situés dans un rayon d'au plus 1 km d'un commerce de détail exploité par un détaillant sauf exception (article 49);
- Les lieux de retour doivent être ouverts pendant les mêmes heures que celles du commerce où ils se situent (à l'intérieur ou à l'extérieur). Des particularités s'appliquent si le lieu dessert un regroupement de détaillants à l'extérieur des commerces qu'ils exploitent. Les jours et les heures d'ouverture du lieu de retour doivent être affichés sur ce lieu et facilement visibles de l'extérieur.

À la lecture de ce qui précède, vous comprenez que votre réglementation devra autoriser les lieux de dépôt à titre d'usage commercial à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment principal occupé par un commerce détaillant et autoriser l'affichage. Des lieux de dépôt pourraient, par ailleurs, être construits dans le stationnement d'un détaillant : il faudra alors autoriser les bâtiments accessoires et y prescrire des normes

d'implantation. Lors des projets pilotes, on a également vu l'utilisation de conteneurs maritimes pour la récupération des contenants. Or, la majorité des règlements interdisent ce type de construction. La municipalité pourrait par ailleurs régir à l'aide de normes architecturales et paysagères, que ce soit au zonage ou par PIIA (plan d'implantation et d'intégration architecturale).

Il semble que les lieux de retour pourraient être installés dès 2024. Attendez-vous à adapter votre cadre réglementaire dans les prochains mois!

Voici les photos de deux projets pilotes.



Projet pilote à Victoriaville



Projet pilote à Terrebonne

Erratum à la chronique parue dans le BâtiVert d'été 2023 : lors de ma dernière chronique sur le projet de loi 16 (PL16), j'ai indiqué que les membres des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) et des comités de démolition devaient suivre une formation. Or, la formation sera obligatoire pour les CCU et les comités consultatifs d'aménagement du territoire (CCAT) uniquement, et non les comités de démolition. Mes excuses.

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

LES GÉNÉRATIONS FUTURES



Un comité des Nations Unies a récemment déclaré : « Les États doivent garantir un environnement propre, sain et durable afin de respecter, protéger et réaliser les droits des enfants ». Bien que le comité de l'ONU ne dispose d'aucun pouvoir de contrainte, les pays membres s'engagent en principe à en respecter les recommandations.

Nous voyons de plus en plus de citoyens prendre la voie des tribunaux pour faire valoir leurs droits. Ainsi, des enfants du Montana auraient récemment eu gain de cause devant un tribunal de cet État américain. La juge a conclu qu'« [...] empêcher l'agence environnementale de tenir compte de ce qui est la source principale du réchauffement climatique... dans l'évaluation *environnementale* d'un projet viole clairement le droit de ces jeunes à un environnement sain et propre. »¹ (Les italiques sont de l'auteur.)

Au Canada, en mars 2021, la Cour suprême a reconnu dans un renvoi que la *Loi sur la tarification de la pollution causée par les gaz à effet de serre* était constitutionnelle.² Dans ce même renvoi, la Cour affirmait que les changements climatiques étaient une réalité et représentaient une menace grave pour l'avenir de l'humanité. Le plus haut tribunal du pays semble donc reconnaître l'importance des changements climatiques.

Dans un autre dossier, la Cour suprême a refusé d'entendre la cause portée par le groupement ENvironnement JEUnesse. Cette

demande d'appel à la Cour suprême s'inscrivait dans le contexte de la justiciabilité des recours climatiques au Canada. Le cas portait sur un recours collectif intenté au nom de tous les résidents du Québec âgés de 35 ans et moins en date du 26 novembre 2018 et faisant écho au jugement *Environnement Jeunesse c. Procureur général du Canada*, rendu le 11 juillet 2019, et celui de la Cour d'appel du Québec rendu le 13 décembre 2021.³

Trois générations futures

Il semble donc que les générations futures mentionnées dans le rapport Bruntland de 1987 viennent réclamer le respect des promesses qui leur ont été faites, et ce, via l'intervention des tribunaux. Vers qui d'autres se tourner lorsque des promesses et des droits ne sont pas respectés et que les politiques font la sourde oreille? Une génération s'échelonne, selon la littérature, sur une durée de 22 à 30 ans. Faire référence aux « générations futures » a certainement permis aux gouvernements et autres organisations de gagner un peu de temps... mais il semble que le temps presse. Certains membres des générations futures de 1987 sont maintenant âgés de plus de 35 ans, sont parents et seront bientôt, si ce n'est pas déjà le cas, grands-parents.

Les générations futures peuvent aussi compter sur des groupes de personnes plus âgées dont les Aînées pour la protection du climat suisse. Ce regroupement, qui compterait plus de 2 300 membres, est composé de femmes dont la moyenne d'âge est de 73 ans. Ce groupement a pu être entendu le 29 mars dernier devant la Cour européenne des droits de l'Homme. Au moment d'écrire ces lignes, le groupement était toujours en attente d'un verdict.

Du côté politique, l'État de la Californie vient de déposer tout récemment, au nom de ses citoyens, une demande en justice contre cinq compagnies pétrolières (ExxonMobil, Shell, BP, ConocoPhillips et Chevron) ainsi que l'*American Petroleum Institute*⁴. Les prétentions de l'État sont nombreuses : connaissances des dommages, cause et contribution à l'accélération des changements climatiques, choix des profits, ralentissement du développement des alternatives, etc. Nul doute que les entreprises répliqueront. Nous nous demandons seulement si ce procès prendra fin avant la naissance d'une autre génération. ■

¹ Boisvert, Yves, 2023, « Ces enfants qui combattent les changements climatiques devant les tribunaux », *La Presse*, 15 août. Texte disponible au <https://www.lapresse.ca/actualites/chroniques/2023-08-15/ces-enfants-qui-combattent-les-changements-climatiques-devant-les-tribunaux.php>.

² « Le Parlement [du Canada] a compétence pour adopter cette loi en tant que matière d'intérêt national en vertu de la disposition de l'art. 91 de la *Loi constitutionnelle de 1867* qui l'habilite à faire des lois pour la paix, l'ordre et le bon gouvernement (« POBG »). Voir <https://decisions.scc-csc.ca/scc-csc/scc-csc/fr/item/18781/index.do>.

³ L'information qui est présentée dans cet article est fournie à titre informatif uniquement. Elle ne constitue pas un avis juridique et ne devrait pas être interprétée comme telle. Aucun utilisateur ne devrait prendre ou négliger de prendre des décisions en se fiant uniquement à ces renseignements, ni ignorer les conseils juridiques d'un professionnel ou tarder à consulter un professionnel sur la base de ce qu'il a lu dans cet article. Le lecteur qui voudrait en savoir plus est prié de se référer aux jugements mentionnés pour les détails.

⁴ Texte disponible au <https://www.gov.ca.gov/wp-content/uploads/2023/09/FINAL-9-15-COMPLAINT.pdf>.

Expropriation déguisée : OÙ EN SOMMES-NOUS?

Fonds d'assurance des municipalités du Québec



Depuis notre chronique d'octobre 2022, des décisions judiciaires sont venues influencer l'état du droit quant à l'expropriation déguisée et, compte tenu des responsabilités des municipalités en matière de protection de l'environnement, il convient d'en faire un survol.

En octobre 2022, la Cour suprême du Canada rendait une décision¹ relativement à une demande en rejet préliminaire d'un recours en appropriation par interprétation, l'équivalent en *common law* de l'expropriation déguisée en droit civil québécois. Bien que cette affaire se déroule en Nouvelle-Écosse, la Cour suprême fait une analyse de l'état du droit québécois en matière d'expropriation déguisée, soulevant les similitudes entre les deux concepts.

Les juges Côté et Brown écrivent ce qui suit :

«[47] [...] Dans le contexte de règlements municipaux, un propriétaire faisant l'objet d'une expropriation déguisée peut contester la validité ou l'applicabilité du règlement en raison des principes de droit administratif ou, encore, réclamer une indemnité pour expropriation déguisée en application de l'art. 952.

[48] Les tribunaux québécois ont reconnu que l'art. 952 du C.c.Q. établit un régime de responsabilité sans faute pour l'expropriation déguisée, à la différence des contestations en droit administratif de la validité d'un règlement fondées sur les motifs illégitimes de la municipalité. Il est maintenant bien établi dans la jurisprudence en matière d'expropriation déguisée que le test applicable à de

telles demandes consiste à déterminer si l'action de l'État "supprim[e] toute utilisation raisonnable de l'immeuble". Pour cette raison, l'expropriation déguisée au titre de l'art. 952 du C.c.Q. ne requiert aucun élément analogue au volet relatif à l'"acquisition" du test établi dans l'arrêt CFCP. Un règlement qui supprime toutes les utilisations raisonnables du bien suffit, à lui seul, à donner lieu à une expropriation déguisée en droit civil québécois. » [Références omises]

En mars 2023, la Cour supérieure du Québec a établi l'impact de cette décision² sur le droit civil québécois dans *Sommet Prestige Canada inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*³ et⁴.

Dans cette affaire, la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville avait notamment identifié un terrain appartenant à Sommet Prestige Canada inc. comme étant un « milieu naturel protégé » et lui a imposé par sa réglementation d'urbanisme plusieurs conditions strictes ayant pour effet de l'empêcher de réaliser son projet domiciliaire.

Les motifs retenus par la Cour pour conclure à une expropriation déguisée et autoriser le paiement d'une indemnité au propriétaire sont guidés par la décision d'Annapolis :

«[61] Je retiens donc de cette autorité les trois principes suivants :

- a. La doctrine de l'expropriation déguisée en droit civil québécois fondée sur l'article 952 C.c.Q. est un régime de responsabilité sans faute;
- b. Si la réglementation supprime toutes les utilisations raisonnables de l'immeuble, il y a expropriation déguisée;
- c. Un propriétaire victime d'une expropriation déguisée peut contester la validité ou l'applicabilité du règlement en raison des principes de droit administratif ou, encore, réclamer une indemnité en application de l'art. 952 C.c.Q. »

Le propriétaire victime d'une expropriation déguisée n'a donc pas à d'abord demander la nullité ou l'invalidité de la réglementation pour réclamer une indemnisation. Il n'a qu'à démontrer que la réglementation adoptée entraîne une situation d'expropriation déguisée.

La Cour s'est aussi penchée sur la possibilité pour le propriétaire de recevoir une indemnité même si la réglementation adoptée par la Ville était légale et conforme aux pouvoirs habilitants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Selon la Cour, pour écarter l'obligation de verser une indemnisation, le pouvoir conféré par la loi ne doit pas seulement permettre l'adoption de la réglementation prohibitive, mais il doit également prévoir spécifiquement le pouvoir de ne pas indemniser, ce qui n'est pas le cas ici.

Ces décisions laissent peu de flexibilité aux municipalités. Il est donc important de bien planifier les projets de règlements en matière d'urbanisme et d'analyser l'ensemble des options qui pourraient permettre l'atteinte des objectifs sans qu'il y ait expropriation déguisée.

Pour plus d'information sur le sujet, contactez les avocats du Service d'assistance juridique de la Fédération québécoise des municipalités à saj@fqm.ca.⁵

¹ *Annapolis Group inc. c. Municipalité régionale d'Halifax*, 2022 CSC 36 (CanLII).

² *Idem*.

³ *Sommet Prestige Canada inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*, 2023 QCCS 676 (CanLII).

⁴ Cette décision fait présentement l'objet d'un appel.

Formations d'automne

UNE CORPORATION

PROACTIVE POUR

RÉPONDRE À LA DEMANDE!


Toujours soucieuse de répondre aux besoins sans cesse croissants de perfectionnement dans le domaine, la COMBEQ a été des plus proactives cet été!

En effet, après la publication de l'omnibus réglementaire dans la *Gazette officielle du Québec* en juin dernier, nous nous sommes empressés de mettre à jour le contenu d'une formation, d'ajouter des sessions au calendrier et d'offrir un nouveau webinaire, le tout, de concert avec la Fédération québécoise des municipalités, avec un soutien financier du Fonds d'assurance des municipalités du Québec.

D'une part, étant donné que l'omnibus réglementaire apportait des modifications à plusieurs règlements concernant, notamment, l'encadrement des activités en milieu hydrique, la COMBEQ a rapidement ajouté un nouveau webinaire à son calendrier d'automne afin d'aider les officiers municipaux en bâtiment et en environnement à comprendre, intégrer et appliquer ces changements. Ainsi, neuf sessions virtuelles de la formation intitulée « Modifications 2023 au régime de protection des milieux hydriques » ont vu le jour et ont précipitamment affiché « complet »!

Par ailleurs, pour les participants qui ne sont pas encore tout à fait familiers avec le régime transitoire et qui désirent s'inscrire à la formation « Règlement provincial provisoire pour la protection des milieux hydriques », non seulement le contenu a été mis à jour afin de tenir compte des récentes modifications, mais en plus, la COMBEQ a ajouté deux nouvelles dates à son calendrier, en novembre et en décembre.

Finalement, puisque la formation « Gestion efficace des plaintes, recours en cas de manquements aux règlements municipaux et présentation d'un dossier devant la cour » est très populaire auprès des personnes œuvrant au sein d'une municipalité ou d'une municipalité régionale de comté (MRC), la COMBEQ a dû ajouter des sessions en novembre et en décembre. Au moment de lire ces lignes, il se pourrait que ces sessions soient complètes, mais soyez assurés que cette formation de base sera évidemment de retour dans la programmation 2024.

Le calendrier des formations 2024 sera d'ailleurs bientôt affiché sur le site Web de la COMBEQ. 

Restez à l'affût!

POUR CONSULTER LE CALENDRIER : combeq.qc.ca/formations

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



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)

Classe virtuelle | 29 et 30 novembre (complet)
6 et 7 décembre (complet)

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

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)*

Classe virtuelle | 29, 30 novembre, 6 et 7 décembre

Concentration bâtiment (4,4)

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

Lévis | 14 novembre

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

Classe virtuelle | 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 | 1^{er} et 2 novembre

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

Classe virtuelle | 7 et 8 novembre

Concentration environnement (4,2)

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

Classe virtuelle | 15 et 16 novembre
12 et 13 décembre

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

Classe virtuelle | 14, 15, 21 et 22 novembre (complet)

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

Classe virtuelle | 8 et 9 novembre

Cours complémentaires

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

Webinaire | 20 novembre

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

Classe virtuelle | 13 et 14 novembre

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

Classe virtuelle | 30 et 31 octobre (complet)

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

Classe virtuelle | 20 et 21 novembre

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

Classe virtuelle | 11 et 12 décembre

Zonage agricole (1,4)

Classe virtuelle | 27, 28 nov. et 5 déc.

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

** 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 et le MELCCFP.

INFORMATION ET INSCRIPTION

www.combeq.qc.ca/formations

NOS PARTENAIRES



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



450 676-5476 | formulesmunicipales.ca
contactFM@miromedia.ca



Des idées
ILLUMINÉES

DESIGN GRAPHIQUE
KIOSQUE D'EXPOSITION
IMPRIMERIE & PRODUCTION

**RONALD
BRISEBOIS**

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

À VENIR



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

La COMBEQ

vous invite à inscrire ces dates
À VOTRE AGENDA!



NOVEMBRE 2023

DÉVOILEMENT DE LA PROGRAMMATION 2024

NOS FORMATIONS SONT :

- Diversifiées, reconnues et directement en lien avec les tâches et responsabilités des OMBE.
- Pertinentes et adaptées à un domaine où il est primordial de développer ses compétences tout en mettant à jour ses connaissances.
- Actuelles et constamment mises à jour pour refléter les plus récents développements législatifs, réglementaires et urbanistiques en constante évolution.

combeq.qc.ca/formations

NOVEMBRE 2023

CAMPAGNE D'ADHÉSION 2024

AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DE LA COMBEQ :

- Rabais de 33 % sur toutes les formations au calendrier
- Plusieurs webinaires gratuits
- Programme d'assurances générales et réductions exclusives
- Consultations techniques et juridiques, sans frais
- Assistance juridique possible
- Et plus encore!

combeq.qc.ca/adhesion

DU 18 AU 20 AVRIL 2024

CONGRÈS ANNUEL DE LA COMBEQ AU CENTRE DE CONGRÈS DE SAINT-HYACINTHE

- Tous les détails seront disponibles sur le site Web de la COMBEQ en février 2024.

Restez à l'affût!

combeq.qc.ca/congres-annuel

LA COMBEQ 2023-2024