

MORENCY

SOCIÉTÉ D'AVOCATS



OMBE EN HERBE !

Par Me Matthieu Tourangeau et Me Patrick Beauchemin

Saint-Hyacinthe, le 18 avril 2024

Congrès annuel - Corporation des officiers municipaux en bâtiment et en environnement du Québec (COMBEQ)

INTRODUCTION

- Depuis plusieurs années, nous sommes consultés par les OMBE, qui désirent obtenir une réponse concernant certaines questions qu'ils se posent au quotidien.
- Ces sujets sont très variés et nous aborderons ceux-ci de façon pêle-mêle.
- Il s'agit, en quelque sorte, d'un pot-pourri de questions auxquelles votre participation est requise pour y répondre. Toutefois, les questions trop techniques ont été écartées (plans d'ingénieurs ou d'architectes, milieux hydriques et humides, etc.).
- Les réponses reproduites ne sont pas exhaustives et ne sont pas des avis juridiques.



ABRÉVIATIONS UTILISÉES

- CcQ : *Code civil du Québec*
- CM : *Code municipal du Québec*
- CSR : *Code de la sécurité routière*
- LAU : *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*
- LCM : *Loi sur les compétences municipales*
- PPCMOI : *Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*
- Q-2, r. 22 : *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*
- RAMMH : *Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles*



PLACE AU
QUESTIONNAIRE!

01

Dans le cadre d'une demande de PPCMOI, peut-on autoriser le projet si le terrain est non-conforme quant à sa superficie?



01

Dans le cadre d'une demande de PPCMOI, peut-on autoriser le projet si le terrain est non-conforme quant à sa superficie?

- En principe, oui.
- L'article 145.36 de la LAU prévoit que le règlement sur les PPCMOI permet au conseil d'autoriser un projet sur un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme (incluant le règlement de lotissement).
- Toutefois, cette disposition précise que le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- Attention : il faudra vérifier le règlement sur les PPCMOI de la municipalité afin de s'assurer que rien ne l'empêche.

02

Le propriétaire qui a obtenu l'autorisation de démolir une construction peut-il vendre son immeuble en indiquant à son acheteur qu'il pourra le démolir?



02

Le propriétaire qui a obtenu l'autorisation de démolir une construction peut-il vendre son immeuble en indiquant à son acheteur qu'il pourra le démolir?

- Oui, mais...
- L'autorisation, en vertu de la LAU, est délivrée au propriétaire de l'immeuble. L'acheteur qui deviendra propriétaire aura donc intérêt à valider auprès de la municipalité que tout est en règle.
- L'acheteur devra respecter toutes les conditions, le cas échéant, prévues dans l'autorisation, incluant les délais indiqués pour réaliser les travaux.

03

Peut-on délivrer un permis de construction conditionnel, c'est-à-dire avec une mention indiquant qu'il est conditionnel à ce qu'une norme soit respectée avant de débiter les travaux (exemple : le lot n'est pas encore adjacent à une rue privée conforme)?



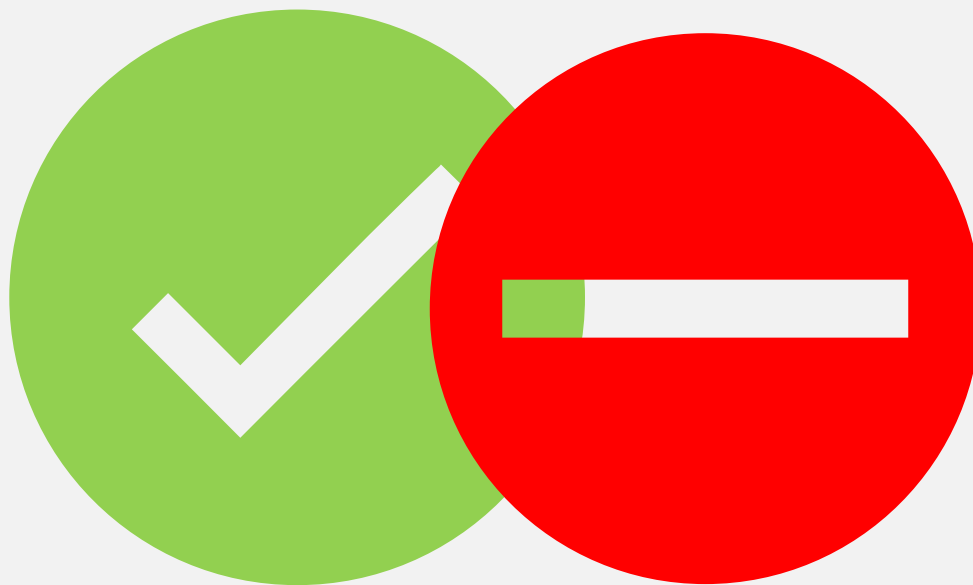
03

Peut-on délivrer un permis de construction conditionnel, c'est-à-dire avec une mention indiquant qu'il est conditionnel à ce qu'une norme soit respectée avant de débiter les travaux (exemple : le lot n'est pas encore adjacent à une rue privée conforme)?

- Non.
- La délivrance d'un permis par l'OMBE est un pouvoir lié (sans discrétion).
- La LAU prévoit que le fonctionnaire désigné délivre le permis si la demande est conforme aux règlements municipaux.
- Donc, on ne peut délivrer le permis si, au moment de son émission, la demande n'est pas encore conforme.

04

Doit-on répondre à toutes les plaintes pour des infractions aux règlements municipaux?



04

Doit-on répondre à toutes les plaintes pour des infractions aux règlements municipaux?

- Oui et non!
- Les municipalités ont une discrétion quant à l'application de leur réglementation municipale. Elle peut choisir les dossiers qu'elle souhaite traiter devant les tribunaux judiciaires.
- Une municipalité peut « tolérer » une non-conformité qu'elle considère mineure par rapport à une autre non-conformité qu'elle considère plus prioritaire.
- Toutefois, en matière environnementale ou si un préjudice est causé à autrui, certaines décisions rendues sont à l'effet que la municipalité a le devoir d'intervenir.

05

Une municipalité peut-elle s'accorder une dérogation mineure?



05

Une municipalité peut-elle s'accorder une dérogation mineure?

- Oui, car rien ne semble empêcher une municipalité de s'accorder elle-même une dérogation mineure.
- Cependant, la municipalité devra respecter toute la procédure applicable et tous les critères prévus à la LAU devront être rencontrés.
- Ce n'est pas un cas où la majorité des membres du conseil auraient un intérêt personnel et qui pourrait faire en sorte que la question soit déférée à la MRC (article 163 CM).

06

Une municipalité peut-elle accorder une dérogation mineure permettant la présence de fenêtres (non translucides) sur un mur situé à moins de 1,5 mètre de la ligne de propriété voisine?



06

Une municipalité peut-elle accorder une dérogation mineure permettant la présence de fenêtres (non translucides) sur un mur situé à moins de 1,5 mètre de la ligne de propriété voisine?

- Non.
- Même si la municipalité accordait une telle dérogation mineure, l'article 993 CcQ sera néanmoins applicable et la norme du 1,5 mètre relativement aux vues sur les voisins devra être respectée.
- Le deuxième alinéa de l'article 993 CcQ prévoit que cette règle ne s'applique pas, lorsqu'il s'agit de vues sur la voie publique ou sur un parc public ou encore lorsqu'il s'agit de portes pleines ou à verre translucide.

07

Peut-on délivrer un permis de construction, sachant que l'entrepreneur ne possède pas de licence de la Régie du bâtiment?



07

Peut-on délivrer un permis de construction, sachant que l'entrepreneur ne possède pas de licence de la Régie du bâtiment?

- Oui, sauf si la réglementation municipale l'interdit ou qu'il s'agit d'un un immeuble appartenant à la Municipalité.
- Par ailleurs, nous recommandons à l'OMBE d'en informer la Régie du bâtiment.

08

Une municipalité peut-elle gérer dans sa réglementation les heures de circulation des camions lourds?



08

Une municipalité peut-elle gérer dans sa réglementation les heures de circulation des camions lourds?

- Oui, ce pouvoir est prévu à l'article 626 (5) du CSR, qui prévoit que la municipalité peut prohiber, avec ou sans exceptions, la circulation de tout véhicule routier dans les chemins qu'elle indique et, s'il y a lieu, pour la période qu'elle fixe.
- Toutefois, le CSR prévoit que la municipalité devra indiquer le tout par une signalisation appropriée.
- La municipalité devra également faire approuver le règlement par le ministre des Transports, puisqu'il s'agit d'un règlement relatif à la circulation des véhicules lourds, et ce, tel que prévu par l'article 627 du CSR.

09

L'absence de permis de construction fait-elle obstacle à la reconnaissance de droits acquis?



09

L'absence de permis de construction fait-elle obstacle à la reconnaissance de droits acquis?

- Non.
- Bien que la jurisprudence ait été contradictoire pendant plusieurs années, la réponse à cette question apparaît désormais négative depuis l'affaire *Terrebonne (Ville de) c. Bibeau*, 2013 QCCA 587.

10

Une dérogation mineure peut-elle être autorisée afin de pallier à une erreur des fonctionnaires de la municipalité?



10

Une dérogation mineure peut-elle être autorisée afin de pallier à une erreur des fonctionnaires de la municipalité?

- Oui.
- *Ville de Gatineau c. Stinson*, 2023 QCCA 306 (par. 65) :
« [...] le fait que l'erreur à l'origine de la demande de dérogation émane d'un employé de la municipalité ne peut avoir pour effet de priver le conseil de la possibilité de l'accorder si les conditions prévues par la LAU sont satisfaites. La LAU précise les paramètres applicables à une telle demande et n'exclut pas que la dérogation puisse être accordée si l'erreur a été commise par un employé de la ville [...] ».



CONCLUSION ET QUESTIONS

Merci de votre participation !



Me Matthieu Tourangeau
mtourangeau@morencyavocats.com



Me Patrick Beauchemin
pbeauchemin@morencyavocats.com

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

MORENCY

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

www.morencyavocats.com