

BÂTI *Vert*

VOLUME 29 N° 4 • AUTOMNE 2025



La 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

Fonds

d'assurance des municipalités du Québec

Une division de la
Fédération québécoise des municipalités

Seul assureur de dommages propriété du monde municipal québécois



La Municipale^{MD}

- La Municipale^{MD}, le seul contrat d'assurance conçu et adapté pour le monde municipal



Prévention des sinistres

- Un accompagnement sans frais dans la prévention des sinistres grâce à des visites sur le terrain, des conseils et du soutien technique



Affaires litigieuses

- Une représentation devant les tribunaux par des avocats spécialisés en droit de l'assurance et en droit municipal



Expertise inégalée

- Des courtiers présents en région
- Des compétences transversales et une approche cohérente au service des municipalités



Assistance juridique

- Un Service d'assistance juridique en matière d'application réglementaire, de gestion contractuelle et d'accès à l'information à tarif préférentiel



Indemnisation

- La prise en charge de tous les sinistres, même ceux sous la franchise, par des experts en sinistre spécialisés dans les réclamations municipales
- Un retour des excédents sous forme de produits, de services ou d'intérêts

Informez-vous dès maintenant

1 866 662-0661
fondsfqm.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^{me} Janie Rondeau, présidente
M. Francis Gaudet, vice-président
M^{me} Sarah-Jane Guité, vice-présidente
M^{me} Sandra Vachon, trésorière
M^{me} Maryse Robidas, secrétaire

Directeur général

Dany Marcil

Coordonnatrice, services aux membres et comptabilité

Francine Clément

Adjointe au Service des communications

Malika Dion

Coordonnatrice aux communications et aux événements

Geneviève Gosselin

Adjointe administrative

Claudie Lefebvre

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 DE LA PRÉSIDENTE

Un été chaud, une rentrée bouillante!

LA JURISPRUDENCE MUNICIPALE

6-7

Le pouvoir de prohiber des usages ne porte pas sur le même objet que le *Règlement sur les carrières et sablières*

8-9

Les limites de la responsabilité pénale du propriétaire d'un immeuble

10-11

La perte d'un droit acquis relativement à un usage entraîne-t-elle la perte du droit acquis pour les bâtiments dérogatoires construits aux fins de cet usage?

12-13

Démolition ordonnée d'une maison centenaire malgré l'opposition de la Ville – Analyse de *Ville de Gatineau c. Gestion NDI Champlain inc.*

14-15

L'écoulement du temps ne permet pas de maintenir en place un usage dérogatoire – Analyse de la décision *Ville de Vaudreuil-Dorion c. Singh Jawanda*

16-17

Cours d'eau ou fossé? Une qualification juridique mécomprise aux conséquences concrètes

18-19

L'arrêt *Ville de Brossard c. Belmamoun* : précisions sur la responsabilité sans faute des municipalités et villes

20-21

CHRONIQUE JURIDIQUE

Le droit acquis d'un garage pour un usage similaire

22-23

CHRONIQUE EN URBANISME

Nouvelles normes à venir

24

CHRONIQUE EN ENVIRONNEMENT

La météo : l'arbre qui cache la forêt

25

CHRONIQUE EN ASSURANCE

La surchauffe électrique : un danger à ne pas ignorer

26

La COMBEQ souligne ses 30 ans en grand!

27

FORMATIONS 2025

NOTE de la RÉDACTION

Chaque édition d'automne est teintée par la thématique « Jurisprudence municipale », mais chacune d'elle possède ses propres couleurs! Et même si la saison s'annonce douce, cette parution se veut solide dans son contenu, se distinguant par des articles variés et d'actualité, tout aussi intéressants et pertinents les uns que les autres.

Vous y retrouverez vos chroniqueurs colorés et préférés ainsi qu'un vent de fraîcheur soufflé par de nouveaux visages, des collaborateurs hors pair et experts dans leur domaine.

Au fil des pages, découvrez-en davantage, notamment, au sujet des limites de la responsabilité pénale du propriétaire d'un immeuble, la perte des droits acquis pour des bâtiments dérogatoires, la démolition ordonnée d'une maison centenaire malgré l'opposition de la Ville, les conséquences aux qualifications juridiques mécomprises et le pouvoir de prohiber des usages par rapport au *Règlement sur les carrières et sablières*.

À travers ce bijou automnal, nous espérons nourrir votre analyse, susciter des discussions éclairées et vous outiller face aux défis du milieu municipal.

Bonne lecture!

DANY MARCIL
Directeur général



ma
municipalité
verte

Une initiative de la



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

Ensemble, concrétisons votre municipalité verte

expertise • accompagnement • financement

Découvrez des solutions concrètes
pour un avenir durable



ÉcoÉnergie 360

L'unique programme de rénovation
écoénergétique des actifs
municipaux, **sans mise de fonds!**

En partenariat avec **sofiac**
performance énergétique



Une solution clé en main, en trois étapes :

1

Collecte
de données
et analyse de
potentiel de projet

2

Gestion des appels
d'offres, de la
mise en œuvre
et de la réalisation
des travaux

3

Financement des
coûts de projet par
le biais du partage
des économies
d'énergie



Ensemble, vers une meilleure performance énergétique et décarbonation

➔ mamunicipaliteverte.ca

UN ÉTÉ CHAUD

Une rentrée bouillante!



M^{me} JANIE RONDEAU

Présidente de la COMBEQ

Selon les experts, l'été 2025 fut l'un des plus chauds enregistrés au Québec. Je peux vous assurer que les membres du conseil d'administration et du comité exécutif de votre Corporation n'ont pas fini de transpirer pour faire avancer des dossiers dont certains, soulignons-le, ont failli mourir au Feuilleton!

Rappelons d'abord que la démission, début septembre, de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, est survenue à quelques jours d'un grand remaniement ministériel. Afin que les nouveaux ministres puissent prendre connaissance de leurs dossiers et bâtir leurs équipes, la rentrée parlementaire prévue le 16 septembre a été repoussée de deux semaines.

Toutefois, pour pouvoir reporter la rentrée parlementaire au 30 septembre, le premier ministre François Legault devait proroger l'Assemblée nationale. Cette prorogation vient donc « clore » la session parlementaire et, ainsi, annuler tous les projets de loi qui étaient à l'étude ou qui n'avaient pas encore été adoptés. Vous me voyez venir?

Nous avons eu très chaud que le projet de loi 104, pour lequel nous nous battons depuis 2016, devienne caduc.

Cependant, l'annulation des projets de loi n'est pas irrévocable. Par le biais d'une motion, nous avons appris que le projet de loi 104 avait été « ramené » et qu'il serait de nouveau étudié par la Commission de l'aménagement du territoire.

Ainsi, le directeur général de la COMBEQ, Dany Maril, et moi-même avons eu l'occasion, le 7 octobre dernier, d'aller défendre vos intérêts et faire reconnaître le titre d'OMBE! Malgré le peu de temps dont nous disposions et la période de questions plutôt ardue, nous sommes confiants d'avoir présenté nos arguments avec brio.

Dans l'édition précédente du magazine, je vous disais à quel point nous étions enthousiastes d'obtenir enfin la reconnaissance du titre. Toutefois, le projet de loi contient quelques enjeux et parmi ceux soulevés devant la Commission, nous remarquons que les articles 7 et 11 mentionnent que les responsabilités dévolues à l'OMBE « peuvent » comprendre celle de délivrer les autorisations requises en vertu de la réglementation applicable. Nous proposons plutôt que l'article prévoie « d'emblée » que l'officier soit responsable de délivrer les autorisations requises ainsi que les constats d'infraction.

De plus, afin d'éviter toute confusion en lien avec les articles 119 et 120 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, lesquels font référence au « fonctionnaire désigné », on propose de remplacer ce terme par le titre qui sera intégré au projet de loi.

Par ailleurs, pour répondre à certaines préoccupations entendues, j'ai rappelé en Commission qu'advenant l'adoption du projet de loi, les municipalités devront dorénavant appliquer le même processus en changeant simplement le titre du fonctionnaire dans la résolution (inspecteur municipal, préposé aux permis, etc.) par l'appellation d'officier municipal en bâtiment et en environnement et, je le souligne, cela n'entraînera aucune charge administrative supplémentaire pour les municipalités.

L'augmentation de la charge administrative qui incombe aux municipalités depuis quelques années est plutôt l'application de règlements qui ne cessent d'être modifiés ou l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations tel que le cadre permanent pour la gestion des milieux hydriques, pour ne nommer que celui-là.

Nos tâches sont complexes et demandent une expertise de plus en plus poussée. La reconnaissance de notre titre est essentielle pour valoriser l'une des professions les plus difficiles du monde municipal certes, mais aussi une fonction indispensable au développement durable et harmonieux de nos communautés.

Comme toujours, je vous tiendrai au courant des développements et, d'ici là, je vous souhaite un bel automne! 

Votre présidente,

Janie Rondeau

BYE BYE

FOSSE SEPTIQUE

GRÂCE À

HYDRO-KINETIC

1. AUCUNE FOSSE SEPTIQUE
2. AUCUN MÉDIA FILTRANT À NETTOYER OU REMPLACER
3. ÉCONOMIES SUR LES FRAIS D'OPÉRATION ET D'ENTRETIEN
4. INSTALLATION FACILE, RAPIDE ET PERMANENTE
5. S'ADAPTE À TOUT TYPE DE TERRAIN

HYDRO-KINETIC®

418 626 4040

INFO@ENVIRO-STEP.CA

WWW.HYDRO-KINETIC.CA

LE POUVOIR de prohiber des usages ne porte pas sur le même objet que le *Règlement sur les carrières et sablières*



M^e MATTHIEU TOURANGEAU

Avocat, Morency, Société d'avocats



M^e CHARLES LAVOIE

Avocat, Morency, Société d'avocats

La Cour supérieure, dans la décision *Sablière Guillaume Thibault inc. c. Ville de Saint-Raymond*¹, confirme qu'un règlement de zonage qui prohibe les activités d'extraction dans certaines zones, par le biais de la grille de spécification des usages incluse au règlement, ne porte pas sur le même objet que le *Règlement sur les carrières et sablières*² (ci-après : le « RCS ») au sens de l'article 118.3.3 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*³ (ci-après : la « LQE »).

Dans cette décision, le tribunal analyse l'application du principe de primauté des règlements adoptés en vertu de la LQE sur un règlement municipal qui porte sur le même objet. Le RCS est un règlement adopté en vertu de la LQE :

« 118.3.3. Tout règlement pris en vertu de la présente loi prévaut sur tout règlement municipal portant sur le même objet, à moins que le règlement municipal ne soit approuvé par le ministre, auquel cas ce dernier prévaut dans la mesure que détermine le ministre. Avis de cette approbation est publié sans délai à la *Gazette officielle du Québec*. Le présent alinéa s'applique malgré l'article 3 de la *Loi sur les compétences municipales* (chapitre C-47.1) [...] »

[Nos soulignements]

Avant d'approfondir la portée de cette décision, il convient de rappeler que la Cour supérieure en 2023, dans la décision *Excavation Simon Paré et Fils inc. c. Municipalité de Saint-Gervais*⁴, a jugé que la disposition d'un règlement de zonage qui prévoit des normes relatives aux distances minimales à respecter pour autoriser l'implantation d'une carrière ou sablière était inopérante.

Cette décision était motivée par le fait que le règlement de zonage exigeait une distance minimale de trois cents (300) mètres d'un périmètre urbain, alors que l'article 19 du RCS autorisait l'implantation d'une carrière ou sablière à une distance minimale de dix (10) mètres de tout terrain d'une autre personne.

Ainsi, dans cette affaire *Excavation Simon Paré et Fils inc.*, conformément à la jurisprudence constante de la Cour supérieure touchant à la notion de « même objet », puisque l'article 19 du RCS est une norme de localisation des carrières et sablières sur le territoire et que le règlement municipal portait sur le même objet, soit une distance séparatrice à respecter avec le périmètre urbain, la Cour supérieure conclut que la disposition du règlement municipal était inopérante.

Revenons à l'affaire *Sablière Guillaume Thibault inc.*⁵ où la Cour supérieure vient maintenant préciser l'interaction entre une « norme de localisation » prévue au RCS et les usages prohibés dans une zone donnée en vertu du règlement de zonage d'une municipalité.

La demanderesse était d'avis que l'article 14 du RCS, lequel prévoit une norme de localisation visant à interdire l'implantation d'une

sablière dans une aire de protection d'une source d'eau potable, sauf dans quelques exceptions, avait préséance sur la réglementation de la ville en matière de zonage. Celle-ci interdisait l'usage d'extraction dans la zone visée par le projet d'agrandissement des activités de la sablière. La demanderesse demandait, notamment, de faire déclarer inopérante cette interdiction du règlement de zonage.

La Cour supérieure est toutefois d'avis que « diviser le territoire en zones et spécifier les usages permis dans ces zones ne portent pas sur le même objet que déterminer des normes de localisation pour l'exploitation d'une activité »⁶. Par ailleurs, « [ce] n'est pas parce que le *Règlement sur les carrières et sablières* précise une norme de localisation qu'il en résulte qu'il autorise un usage. »⁷

La Cour précise plutôt qu'il s'agirait du contraire. Ainsi, si un usage est permis dans une zone conformément au règlement de zonage et qu'il existe une norme de localisation à respecter, c'est alors cette dernière qui doit être respectée dans le cadre de l'usage autorisé. Prétendre le contraire aurait pour effet de dire que « le RCS détermine indirectement les usages permis dans une zone,

peu importe où elle se trouve »⁸, alors que l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*⁹ accorde aux municipalités le pouvoir de spécifier les usages autorisés et prohibés dans une zone. Dans les circonstances, la Cour est d'avis que l'article 14 du RCS ne peut servir à limiter ou restreindre la ville dans l'exercice de sa compétence.

La demanderesse porte la décision de la Cour supérieure en appel. Dans sa décision, la Cour d'appel du Québec rejette la demande de permission d'appeler et souligne également¹⁰ « qu'un schéma d'aménagement ne produit pas d'effet juridique sur la population. Il ne fait que déterminer un cadre ou un outil de planification pour les municipalités. Ce sont les règlements municipaux qui visent les citoyens. »¹¹. La Cour d'appel cite ensuite un passage de l'arrêt *Recyclage St-Michel*¹² :

« Le schéma d'aménagement est l'équivalent d'une directive. Par conséquent, il n'est sujet à aucune sanction judiciaire à moins que l'on ne démontre qu'il a été fait de mauvaise foi, pour des fins impropres, selon des principes erronés ou en tenant compte de considérations non pertinentes, ou encore, d'une façon arbitraire, injuste, discriminatoire ou déraisonnable. [...] »

En somme, l'affaire *Sablère Guillaume Thibault inc.* clarifie la distinction fondamentale entre le pouvoir de déterminer les



usages autorisés et prohibés sur le territoire et les normes de localisation prévues au RCS. Elle confirme que la détermination des usages permis ou prohibés dans une zone relève de la municipalité et que les normes de localisation imposées par le RCS devront être respectées lors de l'implantation d'une carrière ou sablière dans une zone où l'usage est autorisé.

Un examen attentif de votre réglementation d'urbanisme est primordial pour identifier les normes qui méritent une analyse sérieuse quant à la possibilité qu'elles portent sur le même objet que les normes du RCS.

Dans un contexte où la réglementation municipale est présumée valide et que l'émission d'un permis municipal est un pouvoir lié, il est préférable de procéder à une analyse de la légalité de certaines normes visant à régir les activités des carrières et sablières de façon à éviter un débat judiciaire au moment où un exploitant déposera une demande

de permis ou d'être obligé d'entamer en toute vitesse un processus de modification réglementaire alors que vous pourriez possiblement vous retrouver face à des enjeux de conformité au schéma d'aménagement et de développement de votre MRC, comme c'était le cas dans l'affaire *Sablère Guillaume Thibault inc.* ■

¹ 2025 QCCS 603; Demande de permission d'appeler à la Cour d'appel du Québec rejetée le 6 juin 2025 dans *Sablère Guillaume Thibault inc. c. Ville de Saint-Raymond*, 2025 QCCA 706.

² RLRQ, c. Q-2, r. 7.1.

³ RLRQ, c. Q-2.

⁴ 2023 QCCS 196.

⁵ 2025 QCCS 603.

⁶ Idem, par. 44.

⁷ Idem, par. 42.

⁸ Idem, par. 43.

⁹ RLRQ, c. A-19.1.

¹⁰ La Cour d'appel précise ces principes, puisque la demanderesse demandait également de déclarer inopérant certains articles du schéma d'aménagement et de son document complémentaire, car ils obligeaient les municipalités locales à interdire les usages d'extraction dans les zones où il y avait une aire de protection des sources d'eau potable d'une autre municipalité.

¹¹ 2025 QCCA 706, par. 13 à 15.

¹² *Recyclage St-Michel c. St-Michel (Municipalité)*, 1998 CanLII 762.



MORENCY
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

LA FORCE DU DROIT. VISION D'AVENIR.

RESPECT. INNOVATION. COURAGE. COLLABORATION. OPTIMISME.

Québec • 418 651-9900 | Montréal • 514 845-3533
morencyavocats.com

Suivez-nous



LES LIMITES DE LA RESPONSABILITÉ PÉNALE

du propriétaire d'un immeuble



M^e STÉPHANIE PROVOST

Associée, avocate
PFD Avocats

À titre d'OMBE, vous procédez à des inspections pour vérifier l'application de la réglementation municipale sur votre territoire ou vous déléguez cette tâche à des membres de votre équipe. Lors de ces inspections, vous constatez parfois des infractions à cette réglementation. Au moment d'intervenir, votre premier réflexe est de vous tourner vers le propriétaire de l'immeuble. Évidemment, il s'agit de l'information dont vous disposez.

Toutefois, qu'arrive-t-il si l'infraction a été commise par une tierce personne, par exemple un locataire ou un occupant? Est-ce que le propriétaire pourrait être tenu responsable des actes ou omissions réalisés par un tiers sur sa propriété? La Cour supérieure a étudié cette question récemment dans l'affaire *Pilon c. Municipalité de Godmanchester*¹. La réponse à ces questions n'est pas si simple.

Dans cette affaire, il était reproché à M. Pilon, à titre de propriétaire d'un immeuble situé dans la Municipalité de Godmanchester,

d'avoir permis ou toléré la présence d'un chenil et d'une garderie pour chien/chat sans avoir obtenu au préalable un permis d'opération municipale. Il a été déclaré coupable par un juge de la Cour municipale. M. Pilon a porté en appel ce jugement. La Cour supérieure a accueilli l'appel et a acquitté M. Pilon. Les interrogations que nous avons soulevées précédemment sont au cœur de cet acquittement.

M. Pilon était bien propriétaire de l'immeuble concerné et il avait admis savoir qu'un

élevage canin y était opéré, sans permis, par son locataire. Toutefois, il prétendait que la réglementation, telle que rédigée, ne permettait pas à la Municipalité de le poursuivre pour des faits impliquant son locataire.

L'article 9 du règlement prévoyait qu'il était « interdit d'opérer un chenil ou une garderie pour chien/chat sans avoir obtenu, au préalable, un permis d'opération conforme au règlement² ». L'article 15 du règlement prévoyait que « quiconque qui contrevient à l'un des articles du règlement³ » était passible d'une amende. Ainsi, les dispositions réglementaires ne prévoyaient pas spécifiquement qu'il pouvait être reproché d'avoir toléré ou permis la présence du chenil sans le permis municipal.

La Municipalité a argumenté que « le droit pénal consacre le principe selon lequel de façon générale [...] le propriétaire doit être tenu responsable des infractions qui sont commises sur sa propriété et donc des infractions qu'il a permises ou tolérées sur sa propriété⁴ ». Or, à la suite de l'analyse de la jurisprudence applicable⁵, le tribunal a plutôt conclu qu'il n'existe pas un tel principe général. En fait, si une municipalité souhaite tenir responsable pénalement une personne pour les gestes d'autrui, elle doit le prévoir expressément dans sa réglementation.



Puisque la réglementation ne visait que la personne qui opère le chenil, la Cour a statué que la Municipalité ne pouvait pas libeller le constat d'infraction de manière à reprocher à M. Pilon d'avoir permis ou toléré cette activité. En fait, elle devait faire la preuve que M. Pilon avait lui-même exercé cette activité, ce qui n'était pas le cas. M. Pilon a donc été acquitté de l'infraction reprochée.

Par ailleurs, selon ce jugement, la seule mention dans le règlement qu'un propriétaire soit responsable de tout ce qui se déroule sur sa propriété ne serait pas suffisante pour créer une responsabilité pénale au propriétaire lorsque les faits sont commis par un tiers.

Des leçons doivent donc être tirées de ce jugement, surtout dans le contexte où vous ne connaissez généralement pas l'identité de la personne qui a réellement commis les gestes reprochés. Le propriétaire de l'immeuble demeure la personne la plus facile à cibler dans ces circonstances.

Premièrement, la rédaction de vos règlements municipaux est d'une importance capitale. La réglementation doit prévoir clairement que le propriétaire doit agir lorsqu'une infraction survient sur sa propriété et qu'il ne peut demeurer passif. Nous vous invitons à vérifier ceux-ci afin de vous assurer qu'ils créent spécifiquement une infraction pour la personne qui permet ou tolère une infraction ou la personne qui omet de respecter la réglementation. Ces termes pourraient être insérés dans la disposition qui énonce la contravention et les amendes. Ils pourraient aussi être ajoutés dans certaines dispositions spécifiques qui visent souvent de tierces personnes, notamment dans le règlement de nuisances.

Deuxièmement, si vous constatez une infraction sans savoir qui l'aurait commise, nous recommandons l'envoi d'un avis d'infraction au propriétaire de l'immeuble avant



d'émettre le constat d'infraction. Ainsi, si l'infraction a été commise par un tiers, cet avis aura pour effet d'avertir le propriétaire d'une problématique sur son immeuble et pourrait réduire ses chances de faire valoir un moyen de défense valable. Cet envoi serait particulièrement important en présence d'une infraction continue.

Troisièmement, si vous savez que l'infraction a été commise par le locataire ou l'occupant de l'immeuble et que vous avez en main ses informations personnelles, vous pourriez certainement viser cette personne. Il serait alors important de modifier la rédaction du libellé du constat d'infraction afin de ne pas faire référence au propriétaire (« étant propriétaire du... »). Également, nous vous recommandons d'éviter l'utilisation du terme « locataire » dans le libellé et d'opter pour le terme « occupant ». Le terme « locataire » implique de faire la preuve de l'existence d'un bail, un document que vous ne détenez généralement pas.

Enfin, lorsque l'infraction vise une personne morale, celle-ci doit nécessairement avoir

été commise par l'entremise d'autrui. Une responsabilité pénale directe serait possible dans ce contexte précis. Toutefois, il faudra réunir suffisamment d'éléments de preuve pour démontrer que l'activité illégale a été commise pour le compte de l'entreprise.

Par conséquent, le propriétaire d'un immeuble peut être tenu responsable d'une infraction commise sur son immeuble sans qu'il ne l'ait lui-même commise. Toutefois, la réglementation municipale devra le prévoir expressément. À la lumière de ce récent jugement, des modifications réglementaires pourraient être requises. N'hésitez pas à consulter vos conseillers juridiques si vous avez besoin d'un accompagnement à cet effet. L'objectif est que vous ayez les meilleures chances de succès lorsque l'intervention de la Cour est requise. **B**

¹ 2025 QCCS 2676.

² Id, par. 61.

³ Id, par. 62.

⁴ Id, par. 32.

⁵ *Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges c. Gestion immobilière Larouche Martin inc.*, 2020 QCCA 1059.

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

LA PERTE d'un droit acquis

relativement à un usage entraîne-t-elle
la perte du droit acquis pour les
bâtiments dérogatoires construits
aux fins de cet usage?



M^e BENOÎT ST-ONGE

Avocat, Tremblay Bois Avocats

C'est la question à laquelle est venue répondre la Cour d'appel dans l'affaire *Wigwam gestion et développement immobilier inc. c. Municipalité d'Aumond*¹.

Les faits

Dans cette affaire, une pourvoirie est exploitée à compter de 1975. Pour son exploitation, plusieurs bâtiments y sont construits tels qu'un pavillon, une salle à manger et bar, un motel, des chalets, etc.

En 1991, la Municipalité adopte son Règlement de zonage. L'immeuble concerné se retrouve désormais en zone V111 où seul l'usage d'habitation était autorisé. L'usage à des fins de pourvoirie devenait donc dérogatoire.

De plus, certains des bâtiments construits sur l'immeuble ne respectent pas les normes de construction et d'implantation prévues au Règlement. Notamment, ils ne respectent pas la marge de protection riveraine ni la superficie minimale prévue de 45 m².

Ce Règlement prévoit cependant que les constructions et usages dérogatoires qui existent déjà à sa date d'entrée en vigueur bénéficient de droits acquis.

Or, en 2010, il y a cessation de l'exploitation de la pourvoirie. En 2016, l'appelante Wigwam fait l'acquisition de l'immeuble où était située l'ancienne pourvoirie, incluant les bâtiments qui sont toujours en place.

Dès 2017, suivant une demande de permis de lotissement, l'inspecteur municipal demande à Wigwam d'effectuer des modifications aux bâtiments de façon à les rendre conformes au Règlement.

Or, Wigwam étant d'avis que les bâtiments dérogatoires sont toujours protégés par droits acquis, malgré le fait que le droit acquis à l'usage est quant à lui éteint vu sa cessation plusieurs années auparavant, celle-ci refuse d'obtempérer à la demande de la Municipalité.

Le différend se transporte donc devant les tribunaux où Wigwam tente d'obtenir un jugement déclaratoire afin de faire reconnaître que ces droits acquis ne sont pas éteints sur les bâtiments.



Les décisions

En première instance, la juge de la Cour supérieure conclut que les bâtiments étaient accessoires à la pourvoirie. En conséquence, la cessation des activités de la pourvoirie a eu pour effet de faire perdre les droits acquis dont bénéficiaient les bâtiments dérogatoires.

Le jugement est porté en appel.

En ce qui a trait à la question de la perte des droits acquis, la Cour d'appel précise qu'il faut distinguer l'usage protégé par droits acquis, ici l'exploitation de la pourvoirie, de la construction dérogatoire protégée par droit acquis. La perte de droits acquis quant à l'un n'a pas pour effet d'éteindre l'autre.

En effet, l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*² distingue les droits acquis qui protègent les usages dérogatoires de ceux qui protègent les constructions dérogatoires :

113. Le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de zonage pour l'ensemble ou une partie de son territoire.

Ce règlement peut contenir des dispositions portant sur un ou plusieurs des objets suivants :

[...]

18° régir, par zone ou pour l'ensemble du territoire, les **constructions et les usages dérogatoires** protégés par les droits acquis :

a) en exigeant que cesse un **usage dérogatoire** protégé par droits acquis si cet **usage** a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de temps qu'il définit et qui doit être raisonnable compte tenu de la nature de l'usage, mais qui dans aucun cas ne doit être inférieure à six mois;

b) en stipulant qu'un **usage ou construction** dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage ou construction dérogatoire.

De plus, dans le Règlement de zonage de la Municipalité, il existe aussi une distinction entre les usages et les constructions, comme le souligne la Cour d'appel³ :

4.1 Règle générale

Les constructions et usages dérogatoires existants à la date d'entrée en vigueur du règlement bénéficient de droits acquis.

Est considérée comme dérogatoire toute utilisation ou occupation existante ou effective d'une construction non conforme avec une ou plusieurs des dispositions au présent règlement et qui n'en respecte pas les exigences au moment de son entrée en vigueur.

Est aussi considéré comme dérogatoire un bâtiment ou une partie de bâtiment qui est en contravention avec une ou plusieurs dispositions du présent règlement qu'il soit ou non terminé.

A – Un usage est dérogatoire lorsqu'il ne se conforme pas à une ou plusieurs prescriptions relatives à l'usage permis dans la zone où il est situé ou à la superficie et la façade du terrain sur lequel il s'exerce, et ce, en autant qu'il soit existant ou que le bâtiment où s'effectue l'usage soit en construction ou ait fait l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation encore en vigueur à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ou de tout règlement d'urbanisme antérieur ou règlement de contrôle intérimaire en vigueur sur le territoire de la municipalité.

B – Un bâtiment est aussi dérogatoire lorsque les dimensions du bâtiment ou son mode de construction ou les marges de recul ne sont pas conformes avec toute norme du présent règlement ou de tout amendement subséquent.^[14]

[Soulignements ajoutés]

La Cour d'appel a donc conclu, dans cette affaire, que malgré la cessation de l'usage relatif à l'exploitation de la pourvoirie, les bâtiments dérogatoires (qui étaient accessoires à cette exploitation) n'ont pas perdu leur protection en regard des normes de construction et d'implantation prévues au Règlement de zonage.

À retenir

En somme, il convient de retenir ce qui suit de la présente affaire :

- Un usage protégé par droits acquis peut être perdu s'il est abandonné, cesse ou est interrompu.
- La cessation d'un usage protégé par droits acquis n'entraîne pas automatiquement la perte des droits acquis relatifs aux constructions dérogatoires.
- Les droits acquis des constructions dérogatoires peuvent survivre même si le droit d'usage relatif à ces bâtiments est éteint.
- Ce faisant, il est bien important de distinguer l'usage protégé par droits acquis d'une construction dérogatoire protégée par droit acquis. **B**

¹ 2024 QCCA 1265.

² RLRQ, c. A-19.1, article 113 al. 2, par. 18 a) et b).

³ Préc. Note 1, par. 30.

TREMBLAY BOIS
AVOCATS

REND LE DROIT MUNICIPAL ACCESSIBLE



Mes Pierre Laurin, Claude Jean, Yves Boudreault, Caroline Pelchat, Mireille Lemay, Lahbib Chetaibi, Valérie Savard, Marc-André Beaudoin, Michelle Audet-Turnel, Benjamin Bolduc, Olivier Arsenault, Benoit St-Onge, Shannon Soulé, Arthur Giroux

418 658-9966

tremblaybois.ca



f @ in

Démolition ORDONNÉE

d'une maison centenaire malgré
l'opposition de la Ville – Analyse de *Ville
de Gatineau c. Gestion NDI Champlain inc.*



M^e ALEXANNE BOUCHARD

Avocate, DHC avocats

Le 31 juillet dernier, la Cour d'appel s'est penchée sur un litige opposant un développeur immobilier, Gestion NDI Champlain inc. (ci-après « Gestion NDI ») et la Ville de Gatineau relativement à une demande de démolition de plusieurs immeubles, dont l'immeuble en litige, une maison de style « allumette ». Construite vers 1910, celle-ci était vacante, non chauffée depuis 2020 et barricadée depuis avril 2021¹.

La maison n'était pas classée ou citée au sens de la *Loi sur le patrimoine culturel*² et ne figurait dans aucun inventaire de patrimoine prévu à cette même loi³. Elle apparaissait toutefois dans un inventaire intitulé *Inventaire et classement du patrimoine bâti – Rapport synthèse – Phase 1, Novembre 2008*, réalisé par la Ville de Gatineau en 2008, qui n'a cependant jamais été adopté par le conseil municipal.

Au moment du dépôt initial de la demande de démolition en août 2021, le dossier était régi par le *Règlement numéro 53-2002*. Toutefois, ce règlement a été remplacé, en novembre 2021, par le *Règlement*

numéro 900-2021 et, tout comme le règlement qu'il remplace, ce dernier interdit la démolition d'un bâtiment assujéti sans l'obtention préalable d'une autorisation du Comité sur les demandes de démolition (ci-après « CDD »).

À la suite d'une première étude de la demande, le CDD requiert de Gestion NDI la confection d'une expertise supplémentaire afin de s'assurer qu'il n'existe pas d'autre solution outre la démolition de ce bâtiment, que la Ville considère patrimonial en raison de la qualification qui lui est donnée dans son inventaire et classement du patrimoine bâti.

Gestion NDI fait alors préparer un rapport par un ingénieur, lequel conclut que le bâtiment ne pourra pas être utilisé pour une construction future, puisqu'il y a « un danger pour la sécurité des usagers et des bâtiments adjacents et que la démolition complète du bâtiment dans les meilleurs délais est recommandée ».

Une seconde expertise est confectionnée à la suite des recommandations du Conseil local du patrimoine (ci-après « CLP »). Cette dernière confirme l'existence de déficiences majeures affectant toutes les composantes structurales du bâtiment et que la récupération de certains de ses éléments n'est pas envisageable sécuritairement. L'expert recommande d'interdire l'accès au bâtiment et de prévoir sa démolition complète à court terme.

Après avoir pris connaissance de ces rapports additionnels, le CLP maintient une objection à la démolition.

Le Service d'urbanisme et du développement durable (ci-après « SUDD ») dépose alors à l'attention du CDD sa propre analyse et recommande au CDD d'autoriser la démolition, à certaines conditions, la principale étant de récupérer, au moment de la démolition, certaines de ses composantes typiques, qu'il nomme expressément, en vue d'une réutilisation éventuelle ou d'une reproduction à l'authentique.

Malgré les recommandations du SUDD et des expertises précédentes, le 25 octobre 2022, le CDD refuse tout de même d'autoriser la démolition du bâtiment principal.

Dernière tentative de Gestion NDI : recours sous l'article 231 LAU

Devant ce refus, Gestion NDI dépose une demande de révision de la décision du CDD au conseil municipal. Ce dernier confirmera la décision du CDD. Également, Gestion NDI dépose, le 6 décembre 2022, une demande introductive d'instance en démolition en vertu de l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*⁴ (ci-après « LAU »).

En première instance, la juge conclut d'abord que Gestion NDI n'avait pas à aviser le ministre de la Culture et des Communications avant de déposer son recours en démolition au sens de l'article 148.0.5 de



Une maison allumette à Gatineau, photo prise par Jean-Paul G. Ringault.

la LAU puisque cet avis n'est pas requis comme condition préalable au dépôt du recours prévu à l'article 231 de la LAU.

L'analyse de la juge se fait en deux étapes. Dans un premier temps, elle devait vérifier si le bâtiment présentait un danger pour des personnes et, dans un deuxième temps, elle devait s'assurer qu'il n'existait pas de remède utile autre que la démolition pour mettre fin à ce danger.

Après avoir passé en revue les rapports des experts et les témoignages, la juge conclut que l'état actuel de la construction met en danger la sécurité des personnes et qu'aucun des usages envisagés dans les divers rapports d'expert n'est viable, sauf la conservation photographique de la maison sur une plateforme virtuelle. Elle ordonne donc la démolition complète du bâtiment, après la complétion de tous les travaux de conservation virtuelle.

L'appel

Insatisfaite de cette décision, la Ville de Gatineau se pourvoit en appel de la décision de première instance. La Ville avance trois moyens d'appel principaux :

1) D'abord, la Ville estimait que son argument relativement à l'avis au ministre était basé sur l'article 138 de la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel* et

d'autres dispositions législatives et non l'article 148.05 de la LAU. Cependant, la Cour d'appel en vient à la conclusion qu'un tel avis n'était tout de même pas requis, étant donné que la démolition demandée n'est pas susceptible de résulter d'une demande d'autorisation conforme aux règlements municipaux en cette matière, mais plutôt d'une ordonnance du tribunal en vertu de l'article 231 de la LAU;

2) Ensuite, la Ville de Gatineau avance que la juge a erré de façon manifeste et déterminante en ne distinguant pas la partie arrière de la partie avant du bâtiment lors de son analyse du danger qu'il représente pour les personnes, puisque selon elle seule la partie arrière est dangereuse. La Cour d'appel conclut que l'appréciation du poids à donner aux témoignages des experts était du ressort de la juge de première instance et la Cour lui doit déférence. La juge conclut donc que le bâtiment en entier représente un danger pour les personnes et la Ville n'a pas convaincu la Cour d'appel que la juge avait commis à cet égard une erreur révisable;

3) Finalement, la Ville soutient que la conclusion de la juge ordonnant d'exécuter des mesures de préservation virtuelle d'éléments patrimoniaux est illégale puisque la juge n'était pas saisie d'une demande

à cet effet et qu'elle n'avait donc pas la compétence pour se prononcer sur le sujet. En revanche, la juge conclut que cet argument est sans mérite, puisqu'en l'espèce la démolition du bâtiment était ce que le propriétaire recherchait et si la juge semble s'être ici aventurée dans le champ de compétence du CDD en retenant la recommandation des experts, c'est de façon superfétatoire étant donné l'état du bâtiment et le danger qu'il représente, aucun autre remède utile que la démolition ne s'offrait à elle.

Également, la Ville soutenait que la juge de première instance aurait dû accorder une plus grande importance à la responsabilité de Gestion NDI quant à l'état de la maison. Cependant, les seuls correctifs demandés par la Ville avaient été de réparer ou de remplacer, au besoin, les revêtements des murs extérieurs et les fenêtres, de réparer et voir à fixer solidement les sections de la tôle sur la toiture et de barricader le bâtiment. Selon la Cour, on ne peut ainsi certainement pas reprocher à Gestion NDI d'avoir agi intentionnellement ou d'avoir fait preuve de négligence ou d'insouciance.

La Cour d'appel rejette donc l'appel de la Ville de Gatineau. **B**

¹ *Ville de Gatineau c. Gestion NDI Champlain inc.*, 2025 QCCA 952.

² *Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ c. P-9.002.

³ *Ibid.*, Article 120.

⁴ *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1.

NOTRE CABINET

Une force collective

PLUS DE 30 AVOCATS EXPÉRIMENTÉS
POUR MIEUX VOUS CONSEILLER

MUNICIPAL | TRAVAIL | ENVIRONNEMENT

DHC
— AVOCATS —

DHCAVOCATS.CA



L'écoulement du temps ne permet pas de maintenir en place un USAGE DÉROGATOIRE

– Analyse de la décision *Ville de Vaudreuil-Dorion c. Singh Jawanda*



M^e PIER-OLIVIER FRADETTE

Associé, avocat, Lavery



M. MATHIS GAUDET

Étudiant en droit

Une histoire que vous avez déjà tous entendue : un propriétaire prétend pouvoir maintenir une activité ou une construction dérogatoire pour la seule raison que la situation existe depuis plusieurs années. Pourtant, si vous étiez l'officier municipal en bâtiment et en environnement (OMBE) qui se faisait opposer ce moyen de défense lors d'une inspection sur le terrain, un doute s'installerait-il dans votre esprit? La décision *Ville de Vaudreuil-Dorion c. Singh Jawanda*¹ est une des plus récentes sur ce sujet.

Faits pertinents

La Ville de Vaudreuil-Dorion recherche contre les défendeurs, soit les propriétaires et occupants d'un terrain situé sur son territoire, une injonction permanente afin de mettre fin à divers usages dérogatoires que les défendeurs y exercent. En bref, elle prétend, notamment, que les défendeurs permettent, sur leur terrain, l'exercice d'un usage non conforme à sa réglementation d'urbanisme, que l'utilisation d'une résidence est dérogatoire à la réglementation applicable, que certains appareils et équipements installés dans la résidence sont non conformes et que le système d'évacuation et de traitement des eaux usées est non conforme.

Il est important de noter que c'est en décembre 2020 que la Ville informe, pour la première fois, les défendeurs du caractère

dérogatoire d'un usage sur leur terrain. S'en suivent alors, entre août 2022 et août 2023, des échanges réguliers entre les défendeurs et la Ville durant lesquels la position de celle-ci est claire : les usages, les équipements, les installations de traitement des eaux usées sont non conformes et ces dérogations doivent cesser.

Analyse et décision

La Cour conclut à l'illégalité des usages et équipements visés par la poursuite. Elle ordonne l'arrêt des usages et la démolition des équipements dérogatoires.

Dans le cadre de son analyse, la Cour se penche principalement sur le caractère dérogatoire des divers usages exercés sur le terrain des défendeurs. Cependant, ce qui nous intéresse dans le cadre du présent article est plutôt pourquoi la Cour a ordonné l'arrêt des activités dérogatoires

bien que la Ville ait toléré ces activités pendant quelques années. Pourquoi la Cour, en présence notamment d'un long délai entre la connaissance de l'usage reproché et la décision d'entreprendre des procédures, n'a pas usé de sa discrétion conférée par l'art. 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*² pour rejeter l'injonction?

Bien que les défendeurs se défendent en alléguant le grand préjudice économique qu'ils subiraient si l'injonction était accordée et le long délai écoulé entre la connaissance de l'usage reproché et les procédures judiciaires, la Cour considère que ce ne sont pas des motifs suffisants au rejet d'une injonction.

Pour débiter, en ce qui concerne spécifiquement l'argument du grand préjudice économique, la Cour le rejette de façon explicite en affirmant que le fait de refuser



une injonction en raison d'un tel argument aurait pour effet de rendre la réglementation applicable illusoire, les défendeurs ayant commis des usages dérogatoires pendant plusieurs années et ceux-ci devant payer pour de telles infractions. La Cour affirme ensuite que ce n'est qu'en présence de circonstances exceptionnelles qu'elle peut user de sa discrétion pour refuser d'accorder une injonction, et ce, en s'appuyant notamment sur l'arrêt *Ville de Sainte-Anne-des-Plaines c. Montambault*³. La Cour cite également l'arrêt *Montréal (Ville de) c. Chapdelaine*⁴ qui a établi l'ensemble des éléments à prouver pour qu'il soit possible pour une Cour d'user de sa discrétion afin de rejeter une

injonction. Cet arrêt énonce les éléments cumulatifs suivants :

- Il doit s'agir de circonstances exceptionnelles et rarissimes;
- L'intérêt de la justice doit commander le rejet du recours;
- La personne en contravention de la réglementation municipale doit avoir été diligente et de bonne foi. Elle ne doit pas avoir connu la contravention préalablement;
- L'effet du maintien de la contravention ne doit pas entraîner une conséquence grave pour la zone municipale touchée;

- Il doit y avoir existence d'un délai déraisonnable et inexcusable de la part de la municipalité;
- Il doit y avoir eu un acte positif de la municipalité (délivrance de permis, perception de taxes, utilisation de l'immeuble dérogatoire au bénéfice de la ville, etc.);
- La situation dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de mettre en danger la santé ou la sécurité publique, l'environnement et le bien-être général de la municipalité.

Dans le contexte où les défendeurs ont été informés de la position actuelle de la Ville dès décembre 2020 et où il y a eu des échanges réguliers entre les défendeurs et la demanderesse entre août 2022 et août 2023, la Cour refuse d'user de sa discrétion pour rejeter une injonction, n'étant pas en présence de circonstances exceptionnelles justifiant un tel rejet. La Cour vient donc, ici, accorder une déférence aux municipalités dans la gestion de leurs intérêts et dans la sélection du moment où elles entreprennent des procédures. Par conséquent, dans la présente affaire, la Cour conclut qu'un long délai entre la connaissance de l'usage dérogatoire et l'introduction de procédures ne peut constituer la seule motivation au rejet d'une demande en injonction d'une municipalité, ce qui explique pourquoi, en l'espèce, la Cour n'a pas usé d'une telle discrétion.

Conclusion

Nous invitons donc les OMBE à ne pas être indument influencés par une tentative de défense basée sur l'écoulement du temps ou l'inaction de la municipalité. Les tribunaux ne sont pas favorables à cette défense, même s'il peut sembler intransigeant que de faire fi des difficultés vécues par le propriétaire de l'immeuble dérogatoire. 

¹ 2025 QCCS 2848.

² Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ c. A-19.1, art. 227.

³ *Ville de Sainte-Anne-des-Plaines c. Montambault*, 2021 QCCA 847.

⁴ *Montréal (Ville de) c. Chapdelaine*, 2003 CanLII 28303.

NOTRE ÉQUIPE EN AFFAIRES MUNICIPALES

— Lavery



JULES BRIÈRE
Associé



PIER-OLIVIER FRADETTE
Associé



VALÉRIE BELLE-ISLE
Associée



ANNE-MARIE ASSELIN
Avocate principale



EMMA DOYON
Avocate



SOLVEIG MÉNARD-CASTONGUAY
Avocate



SIMON GAGNÉ CARRIER
Avocat



PHILIPPE LAVOIE PARADIS
Avocat



ANDRÉ LANGLOIS
Avocat consultant

COURS D'EAU ou FOSSÉ?

Une qualification juridique mécomprise
aux conséquences concrètes



M^e KEVIN DESJARDINS

Avocat, BCF Avocats d'affaires

La qualification juridique d'un lit d'écoulement comme cours d'eau ou fossé soulève des enjeux importants en droit municipal et environnemental.

Pour un propriétaire d'immeuble, cette qualification est essentielle pour déterminer si une bande de protection riveraine s'applique et si une municipalité pourrait, en conséquence, exiger la démolition d'un bâtiment qui aurait été construit dans cette bande de protection. Pour une municipalité régionale de comté (MRC), cette qualification conditionne sa compétence pour planifier et exécuter des travaux d'entretien ou d'aménagement dans le lit d'un cours d'eau, notamment pour rétablir l'écoulement normal des eaux ou pour intervenir en cas d'obstruction menaçant la sécurité des personnes ou des biens. Pour une municipalité locale, elle circonscrit notamment sa responsabilité en matière de fossés de voirie par rapport à la compétence de la MRC.

Dans un arrêt rendu le 25 avril dernier, la Cour d'appel du Québec a confirmé l'état du droit applicable à cette qualification juridique parfois mécomprise.

Contexte

La ferme B.D.R. S.E.N.C. (ci-après « BDR ») intente une action contre la MRC de Rouville, la Municipalité de L'Ange-Gardien

et deux particuliers, Daniel Larose et Karine Roy (ci-après les « Larose-Roy »). Elle demande une injonction, des dommages-intérêts et un jugement déclaratoire.

Le litige porte essentiellement sur la qualification d'un lit d'écoulement qui sépare la propriété de BDR de celle des Larose-Roy. BDR soutient que le lit d'écoulement est un cours d'eau qui relève de la compétence de la MRC de Rouville et que cette dernière doit réaliser les travaux nécessaires pour retirer un perré aménagé par les Larose-Roy dans le lit d'écoulement. BDR considère en effet que ce perré constitue une obstruction qui menace la sécurité des personnes ou des biens.

Jugement de première instance

En première instance, le juge Claude Dallaire rejette l'ensemble des demandes de BDR et accueille la demande reconventionnelle des Larose-Roy pour procédure abusive, condamnant BDR et son représentant à verser plus de 125 000 \$ aux Larose-Roy en dommages pécuniaires, moraux et punitifs.

Le juge Dallaire conclut que le lit d'écoulement en litige est un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du *Code civil du Québec*¹ (C.c.Q.) et qu'il est dès lors exclu de la définition de cours d'eau prévue à l'article 103, alinéa 1, paragraphe 3 de la *Loi sur les compétences municipales*² (LCM). Par conséquent, ni la MRC ni la Municipalité de L'Ange-Gardien n'avaient l'obligation légale d'intervenir pour retirer le perré.

Jugement en appel

La Cour d'appel confirme le jugement de première instance.

BDR soutient que le juge de première instance a erré en concluant que le lit d'écoulement en litige est un fossé mitoyen et non un cours d'eau, puisqu'il aurait omis de considérer la jurisprudence voulant qu'un fossé, bien que creusé par la main de l'homme, soit un cours d'eau au sens de la LCM s'il est joint à son embouchure par un ruisseau, ce qui est le cas en l'espèce.

La Cour d'appel ne relève aucune erreur manifeste et déterminante dans le raisonnement du juge de première instance. Conformément à un arrêt antérieur³ de cette cour, c'est seulement lorsque les eaux d'un cours d'eau sont détournées vers un fossé qui rejoint en aval le lit original du même cours d'eau, que la désignation de cours d'eau au sens de l'article 103 LCM s'étend à la totalité du parcours de ce cours d'eau, y compris la section du fossé alors empruntée. L'affirmation voulant que le seul fait qu'un fossé drainant un ou plusieurs terrains aboutisse dans un cours d'eau fasse de ce fossé un cours d'eau au sens de l'article 103 LCM est donc erronée. Cela signifierait, selon la Cour d'appel, que pratiquement tous les



fossés sont des cours d'eau, étant donné qu'ils aboutissent presque tous éventuellement dans un cours d'eau.

Points de droit à considérer

La Cour d'appel du Québec confirme les enseignements jurisprudentiels antérieurs en matière de qualification des lits d'écoulement comme fossé ou cours d'eau.

Il incombe à la partie qui soutient qu'un lit d'écoulement des eaux constitue un fossé de démontrer qu'une des exceptions prévues à l'article 103 LCM s'applique⁴. Ces exceptions, qui incluent le fossé de voie publique ou privée, le fossé mitoyen au sens de l'article 1002 C.c.Q. et le fossé de drainage, doivent recevoir une interprétation restrictive⁵.

L'article 103 LCM ne définit pas avec précision les notions de fossés et de cours d'eau, ce qui confère à ces termes un caractère générique. L'article se lit comme suit :

Loi sur les compétences municipales

103. Toute municipalité régionale de comté a compétence à l'égard des cours d'eau à débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception :

1° de tout cours d'eau ou portion de cours d'eau que le gouvernement détermine, après consultation du ministre du

Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, par décret qui entre en vigueur à la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec ou à toute date ultérieure qui y est indiquée;

2° d'un fossé de voie publique ou privée;

3° d'un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil;

4° d'un fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes :

- a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation;
- b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine;
- c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

La portion d'un cours d'eau qui sert de fossé demeure de la compétence de la municipalité régionale de comté.

2005, c. 6, a. 103; 2006, c. 31, a. 121.

La qualification des lits d'écoulement repose donc souvent sur une preuve technique sophistiquée, incluant des éléments hydrologiques, topographiques et historiques.

Cela dit, un principe bien établi en jurisprudence et confirmé par la Cour d'appel dans l'affaire BDR veut que lorsque les eaux d'un cours d'eau naturel sont détournées vers un fossé qui rejoint en aval le lit original du cours d'eau, la qualification de « cours

d'eau » s'étend à l'ensemble du parcours, y compris la portion fossé. Cette section de fossé demeure alors de la compétence de la MRC.

L'inverse, toutefois, n'est pas toujours vrai. Un fossé de drainage ne devient pas un cours d'eau du seul fait qu'il se jette dans un ruisseau ou qu'il présente un tracé sinueux naturel en fin de parcours. Ainsi, lorsqu'une municipalité aménage un chemin et un fossé pour drainer les eaux pluviales, ce fossé – même s'il s'écoule naturellement jusqu'à un cours d'eau sans intervention humaine – ne relève pas selon nous de la compétence de la MRC. L'absence de source naturelle ou de déviation d'une telle source, le tracé majoritairement rectiligne pour drainer les eaux de pluie du fossé de drainage avant le tracé sinueux en fin de parcours et l'intervention humaine sont autant d'indices selon nous de son caractère artificiel et, le cas échéant, de l'absence de compétence de la MRC à son égard ainsi que de l'absence d'application de bande de protection riveraine.

Notre équipe en droit municipal et en droit de l'environnement est disponible pour répondre à toutes vos questions en cette matière. 

¹ RLRO, c. CCQ-1991.

² RLRO, c. C-47.1.

³ Leblanc c. Municipalité régionale de comté de la Haute-Yamaska, 2017 QCCA 75.

⁴ Notamment Langlais c. MRC Les Moulins, 2023 QCCS 2112, par. 21.

⁵ Art. 2 LCM.



Pouvoir



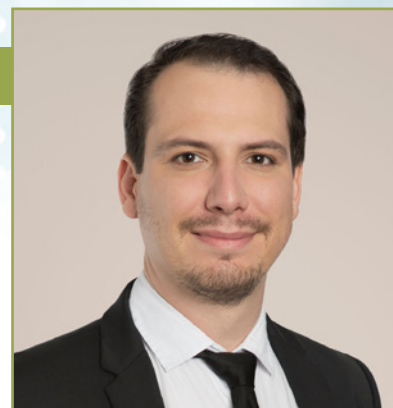
façonner l'avenir municipal.

Chez BCF, nous décelons des opportunités là où d'autres voient des obstacles. Notre équipe multidisciplinaire vous aide à prendre des décisions éclairées pour transformer les paramètres réglementaires en leviers de développement durable et stratégique. En droit municipal, BCF vous aide à voir et pouvoir.



L'ARRÊT

Ville de Brossard c. Belmamoun



M^e JULIEN L. TURCOTTE

Avocat, Cain Lamarre

Précisions sur la responsabilité sans faute des municipalités et villes

Le jugement rendu dans l'affaire opposant la Ville de Brossard à un groupe de citoyens riverains du chemin des Prairies offre une occasion précieuse de clarifier la portée de la responsabilité sans faute des municipalités en vertu de l'article 976 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.). Ce régime, fondé sur les troubles de voisinage, permet d'engager la responsabilité d'un propriétaire sans qu'il soit nécessaire de démontrer une faute. Toutefois, son application aux municipalités soulève des enjeux complexes liés à l'immunité relative en droit public.

L'article 976 C.c.Q. prévoit que « nul ne doit causer à autrui un inconvénient excessif par l'exercice de son droit de propriété ». Ce régime de responsabilité sans faute a été historiquement appliqué entre voisins privés, mais la jurisprudence récente, notamment l'arrêt Maltais (2020 QCCA 715), a confirmé qu'il peut également

s'appliquer à l'État ou aux municipalités lorsqu'ils exercent leur droit de propriété sur un fonds à usage public.

Dans Maltais, la Cour d'appel avait reconnu que l'omission du ministère des Transports du Québec (MTQ) de construire un mur anti-bruit aux abords d'une autoroute pouvait engager sa responsabilité



Source : courtoisie.

sans faute, dans la mesure où cette omission découlait de l'exercice de son droit de propriété. Cependant, la Cour avait également reconnu que l'État pouvait invoquer l'immunité relative pour se soustraire à cette responsabilité, si les décisions en cause relevaient de la sphère politique et non opérationnelle.

Le cœur du débat dans l'affaire Ville de Brossard réside dans la qualification des décisions ayant mené au développement urbain des secteurs avoisinant le chemin des Prairies. La Cour d'appel rappelle que l'immunité relative, consacrée à l'article 1376 C.c.Q., protège les autorités publiques contre les recours en responsabilité civile lorsqu'elles prennent des décisions de politique générale fondamentale. Ces décisions doivent être fondées sur des considérations d'intérêt public (économiques, sociales, budgétaires) et ne doivent pas être irrationnelles ni empreintes de mauvaise foi.

L'arrêt Ville de Brossard aborde notamment l'arrêt Nelson (2021 CSC), lequel propose quatre critères pour distinguer les décisions politiques des décisions opérationnelles :

1. Le niveau hiérarchique du décideur;
2. Le processus décisionnel suivi;
3. L'importance des considérations budgétaires;
4. Le recours à des critères objectifs.

Dans le cas de la Ville de Brossard, la Cour conclut que les décisions relatives au développement de certains secteurs, incluant l'ouverture du Quartier DIX30, relèvent clairement de la sphère politique. Elles ont été prises sur plusieurs décennies, dans le cadre de plans d'urbanisme et de schémas d'aménagement conformes aux exigences. Elles impliquent des choix de densification, de développement commercial et d'élargissement du réseau routier, tous fondés sur des objectifs d'intérêt public.

Pour que la responsabilité sans faute soit engagée en vertu de l'article 976 C.c.Q., la Cour d'appel insiste qu'il faut que les inconvénients anormaux de voisinage découlent directement de l'exercice du droit de propriété.

Dans le cas présent, bien que la Ville de Brossard soit propriétaire du chemin des Prairies, les inconvénients allégués (bruit et circulation excessive) ne découlent pas directement d'un acte ou d'une omission dans l'exercice de ce droit de propriété. Ils résultent plutôt des choix d'aménagement du territoire qui relèvent de la sphère politique. Contrairement à Maltais, où l'omission de construire un mur antibruit était directement liée à l'usage du fonds, les décisions de Brossard sont davantage stratégiques et réglementaires.

Même si l'on avait conclu que les inconvénients découlaient de l'exercice du droit de propriété, la Cour d'appel estime que l'immunité relative s'appliquerait. La ligne de conduite de la Ville, fondée sur des considérations budgétaires et réglementaires, constitue une décision politique. Aucune preuve de mauvaise foi ou d'irrationalité n'a été soumise et les allégations de mauvaise foi ont été écartées en cours d'instance. En l'absence de faute et en présence d'une immunité valide, la responsabilité de la Ville ne peut être engagée.

La Cour d'appel accueille l'appel, infirme le jugement de première instance et rejette la demande d'action collective. Elle rappelle que la responsabilité sans faute des municipalités en vertu de l'article 976 C.c.Q. ne peut être engagée que lorsque les inconvénients découlent directement de l'exercice du droit de propriété et non de l'exercice légitime de prérogatives politiques. Ce jugement réaffirme l'importance de la séparation des pouvoirs et la nécessité de préserver la capacité des municipalités à planifier leur territoire sans crainte de poursuites civiles. ■

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



**formules
municipales**
une division de **miromedia**

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

Membres de la COMBEQ

Profitez de rabais exclusifs

C'est gratuit :

- assistance routière*
- assistance juridique

C'est simple :

- faites vos réclamations
auto 100 % en ligne

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

Mentionnez votre numéro
de groupe : 10035



beneva

**Les gens
qui protègent
des gens**

* En combinant assurance auto et habitation | 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. 2025 ^{MD} Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce de Groupe Beneva inc. utilisées sous licence.

LE DROIT ACQUIS

d'un garage pour un usage similaire



Le jugement *Ville de La Malbaie c. Gestion L.R.W. Inc.*, 2025 QCCS 2726 (ci-après « Gestion L.R.W. ») concerne le maintien d'un droit acquis entourant un usage lors de la vente d'un immeuble. Plus précisément, ce dossier touche un usage légèrement différent qu'un nouveau propriétaire est en droit d'exercer sur son immeuble. La Ville de La Malbaie (ci-après la « Ville ») saisit ici la Cour Supérieure en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour que Gestion L.R.W. Inc. cesse ses activités qui dérogent, selon elle, à la réglementation municipale.

Gestion L.R.W. Inc. est une entreprise localisée sur le territoire de la Ville qui œuvre dans les secteurs du paysagement et du déneigement. Le 18 octobre 2022, l'entreprise achète un immeuble, anciennement dénommé le Garage Léonce Hermel (ci-après le « Garage ») pour procéder à la réparation de l'équipement de son entreprise.

Le contrat de vente avec l'ancien propriétaire, M. Pierre Vaillancourt, comporte une clause de non-concurrence dans laquelle Gestion L.R.W. accepte de ne pas faire de réparation mécanique à l'externe pour ne pas faire de concurrence à M. Vaillancourt, qui continue ses activités de mécanique. M. Vaillancourt possédait un droit acquis pour l'usage du Garage à titre de « garage de réparations générales ». Cet usage est maintenant interdit dans la zone dans laquelle se situe le Garage.



L'argument principal de la Ville pour déposer sa demande repose sur le fait que les activités de Gestion L.R.W. sont le déneigement et l'entretien paysager. La Cour rappelle cependant que c'est la qualification de l'usage principal de l'immeuble qui est pertinente, non celle de l'entreprise en général.

La Ville prétend que les activités de Gestion L.R.W. dans le Garage sont différentes de celles de l'ancien propriétaire, lequel possédait des droits acquis lui permettant de déroger au règlement de zonage. La clause de non-concurrence dans le contrat de vente appuie leur position, puisque celle-ci prévoit que Gestion L.R.W. n'a pas le droit de continuer les activités du Garage en continuant à offrir des services de réparation mécanique aux particuliers. Ce n'était cependant pas l'objectif de la défenderesse lors de l'achat du Garage.

Une citation à retenir du jugement est celle-ci :

Bien qu'il soit vrai, en se basant notamment sur la clause de non-concurrence, que « [l]e fait que les travaux de mécanique générale ne soient plus offerts aux tiers dans un contexte commercial, montre à lui seul qu'il y a eu modification de l'usage principal de l'immeuble » [78], il demeure qu'un changement d'usage qui reste étroitement lié au précédent bénéficie lui aussi de la protection des droits acquis (para. 100).

C'est ici le cœur du litige. La Cour rappelle le principe de l'arrêt *Saint-Romuald (Ville) c. Olivier*¹ de la Cour suprême, qui prévoit qu'un usage étroitement lié à l'usage antérieur peut aussi être protégé par droits acquis. De cette façon, malgré les changements dans l'utilisation du Garage, compte tenu, en partie, de la clause de non-concurrence, la défenderesse continue l'usage dérogatoire protégé par droits acquis en procédant à la réparation de son équipement dans l'immeuble en raison d'un usage avec un fort degré de proximité. La mécanique qui était réalisée par M. Vaillancourt est identique ou très semblable à celle maintenant réalisée par Gestion L.R.W., c'est simplement la clientèle qui a changé.

Un autre argument de la Ville est que l'entreposage de l'équipement à l'extérieur de l'immeuble contrevient aussi à la réglementation de zonage de la Ville. En fait, Gestion L.R.W. entrepose l'équipement en attente de réparation à l'extérieur du Garage. La Cour conclut que M. Vaillancourt effectuait aussi de l'entreposage extérieur, ce qui en fait un usage accessoire au droit acquis. L'entreposage extérieur étant une activité accessoire à l'usage dérogatoire protégé par droits acquis, l'entreposage est alors permis.

Lors de l'analyse d'une activité dérogatoire qui semble avoir été modifiée, le tribunal doit examiner les nouveaux effets sur la collectivité. Si les activités aggravent les relations avec la collectivité et s'il y a un accroissement de l'intensité des activités, le droit acquis ne sera pas conservé.

Dans le cas présent, bien que la Ville insinue que les activités dérogatoires ont augmenté depuis que la défenderesse est devenue propriétaire du Garage, l'ensemble de la preuve présentée à la Cour appuie le fait que les activités de réparation mécanique ont grandement diminué et que le Garage cause aujourd'hui beaucoup moins de désagrément pour la collectivité.

Un point intéressant du jugement à souligner est qu'il appert que la Ville, avant d'émettre un avis de non-conformité et un constat



d'infraction à la défenderesse, n'avait pas procédé à l'inspection de l'intérieur du Garage. L'inspecteur de la Ville, seul témoin lors de l'audience, n'était donc pas en mesure de témoigner pleinement sur les activités de la défenderesse. Cette absence flagrante de vérification a été soulevée par la Cour.

En conclusion, la Cour détermine que, bien que la réparation mécanique ne soit plus offerte à l'externe, elle continue d'être offerte à l'interne pour les activités de la défenderesse. La Cour reconnaît un droit acquis à l'usage de réparation mécanique de la défenderesse, puisque l'usage est étroitement lié à l'usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis du propriétaire précédent.

Ce jugement nous rappelle l'importance du principe de l'usage accessoire à un usage protégé par droit acquis ainsi que des conséquences possibles de changement d'usage pour un droit acquis.

¹ *Saint-Romuald (Ville) c. Olivier*, 2001 CSC 57.

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 (11) | mph@municonseil.com



NOUVELLES NORMES À VENIR



Entrées en vigueur le 1^{er} décembre 2024, les nouvelles orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT) sont accompagnées de six (6) cadres normatifs, soit des normes en matière de glissements de terrain, d'érosion côtière, de lotissement, de nuisances et de contraintes anthropiques, de gestion et d'aménagement des accès en bordure du réseau routier supérieur et de distances séparatrices en zone agricole. Ces normes se retrouveront sous peu dans votre réglementation d'urbanisme.

Les nouvelles OGAT représentent, à notre avis, un tournant dans l'aménagement du territoire, si ce n'est que par la plus grande clarté des attentes comparativement aux anciennes OGAT et la présence

des nombreux cadres normatifs. On en déduit une intention du gouvernement de prévoir des normes plus uniformisées à travers le Québec, à l'instar de celles relatives aux milieux hydriques et humides.

À quel moment seront-elles en place dans nos municipalités?

Rappelons que les municipalités régionales de comté (MRC) ont trois (3) ans pour procéder à l'intégration des nouvelles OGAT, soit jusqu'au 1^{er} décembre 2027¹. Ce délai représente l'adoption du schéma d'aménagement et de développement (SAD) révisé, ce qui suppose l'adoption du premier projet et du second projet au préalable, incluant la consultation des ministères et du public. Déjà, les délais étaient audacieux et il est fort à parier qu'un délai additionnel soit nécessaire considérant la charge de travail.

Quant aux municipalités, elles devront intégrer les nouvelles exigences, incluant les normes découlant des cadres normatifs liés aux OGAT, dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur des SAD révisés, soit théoriquement au plus tard le 1^{er} décembre 2029. Cela étant, rien n'empêcherait une municipalité d'intégrer les nouvelles normes dès maintenant dans la mesure où elles sont conformes au SAD en vigueur.

De quelles normes s'agit-il?

Voici les cadres normatifs entrés en vigueur le 1^{er} décembre 2024²:

- Contrôle de l'utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles;
- Contrôle de l'utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives à l'érosion côtière;
- Normes minimales de lotissement;
- Cadre normatif pour atténuer les nuisances et réduire les risques d'origine anthropique relatifs aux transports routier, ferroviaire et aérien ainsi qu'aux sources fixes de bruit;
- Cadre normatif en matière de gestion et d'aménagement des accès en bordure des axes routiers du réseau supérieur;
- Paramètres pour la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en zone agricole.

D'une part, certaines normes étaient déjà existantes. On n'a qu'à penser aux normes dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles, soit un cadre normatif publié en 2016 et qui accompagnait les anciennes OGAT. S'ajoutent à celles-ci les normes dans les zones de contraintes relatives à l'érosion côtière. Dans les deux cas, ces cadres s'appliquent uniquement dans les zones de contraintes naturelles déterminées par le gouvernement (attente 1.2.2).

Également, autres normes familières, les normes relatives aux distances séparatrices en zone agricole. Dans ce cas, nous comprenons qu'elles remplaceront à terme celles incluses à la directive (RLRQ, c. P-41.1, r.5). Elles contiennent certaines nouveautés, notamment en

ce qui a trait aux groupes d'animaux et aux facteurs d'atténuation, mais surtout à l'ajout de distance à respecter entre une installation d'élevage à vocation commerciale existante ou un champ en culture et l'implantation d'un immeuble protégé ou une maison d'habitation.

D'autre part, certaines normes vous sont déjà familières, en ce sens qu'il s'agissait auparavant de normes véhiculées par le gouvernement. On y retrouve les normes minimales de lotissement selon la desserte et la présence ou non d'un corridor riverain (300 m d'un lac ou 100 m d'un cours d'eau à débit régulier). Il semble que les assouplissements antérieurs ne soient plus possibles (exemple : une norme de 3 700 m² au lieu de 4 000 m² pour un terrain non desservi à l'intérieur d'un corridor riverain).

Cependant, à l'extérieur d'un corridor riverain, le recours à un plan d'encadrement pour le remplacement des normes minimales de lotissement pourrait être utilisé par la MRC dans le SAD. Le cadre normatif comprend également plusieurs illustrations de l'application des normes de lotissement, ce qui est fort utile.

Également, on y retrouve les exigences en matière de gestion et d'aménagement des accès routiers en bordure des axes routiers du réseau supérieur, lesquelles étaient également véhiculées par le gouvernement auparavant. Ces exigences concernent notamment les conditions à la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction (exemple : permission d'accès), l'aménagement de l'accès sur la route de moindre classification fonctionnelle lorsque le terrain est adjacent à plus d'un chemin public ainsi que les distances minimales entre les intersections et/ou les accès (entre 30 m et 100 m).

Le cadre normatif concernant les nuisances et les risques comprend également des nouveautés, notamment au point de vue des niveaux sonores à atteindre (distinction entre les bruits ambiant, particulier et résiduel) et du calcul du niveau d'exposition (exemple : moyenne des bruits sur une durée d'une heure ou par période de jour, de soir et de nuit, etc.). Le cadre normatif inclut les contraintes sonores associées au transport sur le réseau routier supérieur du ministère et sous la responsabilité de la municipalité où l'on distingue désormais les niveaux sonores extérieur et intérieur à atteindre, selon les étages. Le cadre normatif permettra également l'application de critères de performance. Des niveaux sonores à atteindre sont également requis pour les « sources fixes de bruit » soit, par exemple, les industries,

les équipements publics, certains commerces (restaurants, terrasses, bars, etc.) et certaines activités récréatives (pistes de course, etc.). Quant aux normes liées aux contraintes associées au transport ferroviaire, elles sont révisées récemment et prévoient notamment des distances minimales des voies ferrées (30 m) ou des gares de triage (300 m), bien que la MRC puisse prévoir des règles de différentes natures. À cela s'ajoutent des normes en matière de bruit et de vibration. Enfin, des normes s'appliquent également au bruit associé au transport aérien.



À ces normes, s'ajouteront également tous les « moyens », soit les dispositions normatives ou des critères à intégrer au document complémentaire du SAD, pour répondre aux attentes gouvernementales. En résumé, plusieurs des normes à venir dans vos règlements d'urbanisme découleront des nouvelles OGAT et des cadres normatifs.

Pour en savoir davantage : <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/orientations-gouvernementales>.^B

¹ Pour les MRC incluses en tout ou en partie à l'intérieur d'un territoire métropolitain, le délai de trois (3) ans débutera à partir de la date d'entrée en vigueur du plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé.

² Le Cadre normatif pour atténuer les nuisances et réduire les risques d'origine anthropique relatifs au transport routier, ferroviaire et aérien ainsi qu'aux sources fixes de bruit a été remplacé le 11 août 2025 à la suite de représentations du milieu municipal. Les changements ne concernent que les zones de contraintes associées au transport ferroviaire, la définition de gare de triage ou d'activités de triage ferroviaire et l'ajout d'une définition pour les voies ferrées.

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



La météo : L'ARBRE QUI CACHE LA FORÊT



Selon MétéoMédia, l'été 2025 à Montréal figure parmi les dix plus chauds enregistrés depuis que des données sont compilées, soit 1942. En fonction des températures de la fin du mois d'août, l'été 2025 pourrait même se classer septième dans ce palmarès¹.

Pour illustrer la chose autrement, Thomas, né à Montréal au début de 2018, a donc vécu jusqu'à maintenant cinq étés parmi les sept plus chauds de toute l'histoire de la ville. Selon les données 2024 du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs du Québec, l'été 2024 a été d'une chaleur record au Québec, surpassant le record précédent établi en 2023 et dépassant la normale de 2,3 °C.

De plus, « [L]es six étés les plus chauds des 104 dernières années au Québec ont maintenant été enregistrés ces 13 dernières années (2012, 2014, 2020, 2022, 2023 et 2024) »². Outre la chaleur (combinée à l'humidité, il faut le souligner), nous sommes aussi témoins

d'événements météorologiques surprenants : précipitations abondantes et soudaines, tornades, périodes de sécheresse, conditions favorisant les feux de forêt et engendrant des périodes de mauvaise qualité de l'air, etc.

En 2024, les assureurs canadiens ont déboursé 8,5 milliards de dollars pour couvrir les pertes liées à des phénomènes météorologiques, ce qui représente 12 fois la moyenne annuelle de 701 millions de dollars établie entre 2001 et 2010. En plus de vivre des étés de plus en plus chauds, notre jeune Thomas verra sans doute ses primes d'assurances augmenter... si ces futurs biens demeurent assurables, évidemment.

En terme météorologique, aucun québécois ou canadien ne s'émeut du passage de 30 degrés de jour à 20 degrés la nuit en été ou du changement de -25 degrés la nuit à -10 degrés le jour en hiver, et ce, au cours d'une même journée. Bien qu'importantes, ces variations de plus de 10 degrés en moins de 24 heures ne sont pas considérées comme extrêmes. Elles sont même jugées normales sous le climat continental humide du sud du Québec.

Ces variations météorologiques quotidiennes ne suscitent pas beaucoup de questions sur ce qu'il adviendra le lendemain. Conséquemment, nos expériences quotidiennes de la météo peuvent brouiller notre compréhension d'un autre phénomène qui s'analyse et s'interprète sur le long terme : le climat. Bien que la météo nous montre fréquemment des anomalies, nous entendons parler de changement, de réchauffement, de crise et d'urgence qui seraient plutôt climatiques. Le climat est un concept plus abstrait et s'établit sur des moyennes récoltées sur plusieurs décennies, voire plusieurs siècles, et est relativement stable.

Le changement, en terme climatique, est lent et graduel. Une variation de 1,5 °C en terme climatique est cependant considérée comme majeure. On nous dit aussi que chaque dixième de degré additionnel est susceptible d'entraîner la création d'événements extrêmes et même de déclencher des boucles de rétroaction (exemple : la fonte de la glace qui expose des surfaces plus sombres absorbant plus de chaleur solaire, aggravant ainsi le réchauffement et la fonte des glaces). Un petit changement dans la moyenne globale, sur une longue période, entraîne des conséquences massives sur l'ensemble du système climatique planétaire, ce qui viendra affecter tôt ou tard nos conditions météorologiques. ■

¹ Voir l'article « Un été tout en chaleur qui se termine en fraîcheur » : <https://www.meteomedia.com/fr/nouvelles/meteo/previsions/un-ete-tout-en-chaleur-qui-se-terminera-en-fraicheur-bilan-ete-2025-quebec>

² Voir le texte « Été 2024 : l'été le plus chaud, pour une deuxième année consécutive » : <https://www.environnement.gouv.qc.ca/climat/Faits-saillants/2024/ete.htm>

LA SURCHAUFFE ÉLECTRIQUE

Un danger à ne pas ignorer

Fonds
d'assurance
des municipalités
du Québec

Une division de la
Fédération québécoise des municipalités

Signes d'une surchauffe électrique

Plusieurs signes avant-coureurs permettent de détecter une surchauffe électrique.

Surchauffe des prises, câbles ou appareils : La sensation de chaleur excessive au toucher constitue le premier indicateur d'une surchauffe électrique et représente un signal d'alarme à prendre immédiatement au sérieux.

Lumières vacillantes ou faibles : Elles révèlent une instabilité de l'alimentation électrique et peuvent indiquer une surcharge du circuit nécessitant une investigation approfondie.

Bruits inhabituels : Les crépitements, claquements ou bourdonnements provenant des installations électriques constituent des signaux d'alarme révélant généralement la présence d'arcs électriques ou de connexions défectueuses.

Odeurs de brûlé : L'apparition d'odeurs de plastique chauffé ou de brûlé constitue un indicateur signalant souvent la dégradation thermique de composants électriques.

Disjoncteurs qui sautent fréquemment : Ces déclenchements répétés ne doivent jamais être considérés comme un simple désagrément, mais comme l'indication d'une anomalie nécessitant une intervention.

Comment éviter la surchauffe électrique

Évitez de surcharger les prises : Privilégiez l'utilisation de multiprises avec protection contre les surtensions et évitez la concentration excessive d'appareils énergivores sur un même circuit.

Vérifiez régulièrement le câblage : Un contrôle périodique permet de détecter précocement les signes d'usure ou de détérioration avec une vérification systématique du serrage des connexions.

Faites vérifier votre installation électrique par un professionnel : L'inspection périodique par un électricien permet de corriger les défauts potentiels avant qu'ils ne dégénèrent.

Évitez les rallonges et multiprises : L'installation de prises de courant supplémentaires représente une solution plus sûre que l'utilisation prolongée d'équipements temporaires.

Ne faites pas passer de câbles sous les tapis ou les meubles : Cette pratique peut provoquer l'écrasement des conducteurs et compromettre l'intégrité de l'isolant.

Faites attention aux appareils défectueux : Tout équipement présentant des signes de dysfonctionnement doit être immédiatement retiré du service et confié à un réparateur qualifié.

En cas de doute ou de suspicion de surchauffe électrique, il est important de contacter un électricien pour une évaluation complète et les réparations si nécessaire.

La thermographie, un outil de prévention essentiel pour éviter la surchauffe

La thermographie électrique est un outil puissant pour la prévention des sinistres d'origine électrique. Elle permet de détecter des problèmes potentiels, tels que des surchauffes, avant qu'ils ne causent des incendies, améliorant ainsi la sécurité. En identifiant les points chauds, le thermographe contribue à améliorer la sécurité des installations électriques. Cette technologie essentielle offre des avantages significatifs en termes de sécurité et de prévention des sinistres.

Pour toute question ou pour un accompagnement personnalisé en prévention à ce sujet, n'hésitez pas à contacter notre équipe de la prévention des sinistres : fondsqm.ca/prevention-des-sinistres. ■



La surchauffe électrique, ou surcharge électrique, se produit lorsqu'un circuit ou un appareil électrique transporte plus de courant qu'il ne peut en supporter en toute sécurité. L'accumulation de chaleur qui en résulte peut endommager irrémédiablement l'équipement électrique et déclencher des incendies.

Causes de la surchauffe électrique

Plusieurs facteurs peuvent être à l'origine d'une surchauffe électrique.

Surcharge électrique : Le branchement excessif d'appareils sur la même prise ou le même circuit représente la cause principale de surchauffe. L'utilisation simultanée d'équipements énergivores comme les radiateurs électriques ou les fours à micro-ondes aggrave la situation.

Mauvaises connexions : Des connexions desserrées ou oxydées peuvent surchauffer en raison d'une résistance accrue. Cette résistance génère de la chaleur, transformant chaque point de connexion défaillant en source potentielle d'incendie.

Problèmes de câblage : Les câbles endommagés par l'usure, les rongeurs ou les travaux constituent une préoccupation majeure quant à la surchauffe. L'utilisation de conducteurs sous-dimensionnés pour des charges importantes peut aussi créer des situations semblables.

Mauvais fonctionnement des disjoncteurs : Ces dispositifs de protection, lorsqu'ils présentent des dysfonctionnements, perdent leur capacité à interrompre le circuit en cas de surcharge.

Surtension : Souvent causées par la foudre ou les défaillances du réseau, les surtensions soumettent les circuits à des contraintes extrêmes capables d'endommager les composants.

La COMBEQ souligne ses 30 ANS en GRAND!

Dans le cadre de son 30^e anniversaire, la COMBEQ a convié ses membres à un rassemblement en présentiel gratuit, le 13 novembre 2025, au Centrexpo Promutuel Assurance de Drummondville.

L'événement débutera par un atelier sur la gestion municipale des bâtiments animé par M^e Sarah Cain, avocate chez Cain Lamarre. À travers des exemples concrets et des cas pratiques, M^e Cain fera un tour d'horizon des principaux outils législatifs à la disposition des municipalités pour encadrer l'entretien, l'occupation et la conservation des bâtiments sur leur territoire, incluant les immeubles patrimoniaux.



À la suite de l'atelier, les participants prendront part à un dîner convivial propice au réseautage; l'occasion idéale de rencontrer les administrateurs et l'équipe de la permanence de la COMBEQ ainsi que leurs pairs, officiers municipaux en bâtiment et en environnement, provenant de partout au Québec.

S'en suivra la conférence « L'importance de jouer votre rôle » présentée par M. Dave Morissette qui abordera, notamment, des sujets comme la reconnaissance de son impact personnel au sein d'une équipe et des conseils concrets pour améliorer son quotidien. Cette conférence sera également disponible virtuellement et en simultané pour les membres ne pouvant y assister en présentiel.

Cette journée spéciale compte parmi une panoplie d'activités organisées par la COMBEQ pour ses 30 ans d'existence, dont la participation à un programme de reboisement social et des rassemblements virtuels gratuits.

Le premier rassemblement virtuel, intitulé « Comment bien faire passer ses idées », a été présenté en juin dernier en collaboration avec



M^e Philippe Asselin, avocat et associé chez Morency, Société d'avocats. Plus de 240 membres ont pris part à cet atelier gratuit visant à les aider à structurer leur discours, adapter leur message et renforcer leur impact lors d'une rencontre d'équipe, lors d'une présentation devant le conseil municipal ou lors d'un témoignage devant la cour.

Le second rassemblement virtuel gratuit a été présenté le 8 octobre dernier par M^{me} Hélène Doyon, urbaniste-conseil. Des mises en situation urbanistiques sous forme de quiz à résoudre ont été publiées chaque semaine de septembre sur le site Web de la COMBEQ et, lors du rassemblement, M^{me} Doyon a abordé les six mises en situation en prenant le temps d'expliquer les enjeux, les procédures à suivre et les outils en urbanisme à utiliser. Les sujets couvraient notamment la densification, l'adaptation aux changements climatiques, la démolition d'un immeuble patrimonial et les logements accessoires, pour ne nommer que ceux-là.

Pour en savoir plus sur les 30 ans de la COMBEQ, notre histoire ou pour participer aux diverses activités, visitez le : combeq.qc.ca/30-ans 



UN PARTENAIRE DE
CONFIANCE DEPUIS 15 ANS
URBASOLUTIONS.COM

**INSTALLATION SEPTIQUE
CONCEPTION, INVENTAIRE, RELEVÉ SANITAIRE**

**URBANISME
ÉMISSION DES PERMIS
SOUTIEN TECHNIQUE ET MENTORAT**

FORMATIONS 2025

Membre ou non, débutant ou expert, les formations, toutes offertes sous forme de classe virtuelle ou de webinaire, sont ouvertes à tous! De concert avec ses précieux partenaires, la COMBEQ contribue annuellement au perfectionnement de près de 4 000 participants en matière de bâtiment, environnement, gestion de l'eau, urbanisme, inspection municipale, délivrance de permis et de certificats, notamment.

PROGRAMME OMBE

Le diplôme OMBE est livré conjointement par la COMBEQ et la Fédération québécoise des municipalités (FQM). Nous unissons ainsi nos forces et notre expertise afin d'offrir des formations de haut niveau en matière de développement de compétences, appliquées aux municipalités locales et régionales.

COURS DE BASE

- ✓ Gestion efficace des plaintes, recours en cas de manquements aux règlements municipaux et préparation d'un dossier devant la cour
- ✓ Lecture de plans et devis pour l'OMBE
- ✓ Rôle de l'officier municipal dans l'application des lois et des règlements en matière d'urbanisme

CONCENTRATION BÂTIMENT

- Droits acquis et régimes de tolérance à l'égard de situations existantes
- Initiation au *Code de construction du Québec*
- Partie 9 du *Code de construction du Québec*
- Partie 10 du *Code de construction du Québec*
- Règlements à caractère discrétionnaire en matière d'aménagement et d'urbanisme

CONCENTRATION ENVIRONNEMENT

- Gestion des lacs et des cours d'eau
- Règlement provincial provisoire pour la protection des milieux hydriques
- *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r. 22)
- *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection* (RPEP)

COURS COMPLÉMENTAIRES

- Atelier de perfectionnement sur le Règlement Q-2, r. 22
- Comment s'y retrouver avec la *Loi sur les architectes*?
- Émission des permis, certificats ou attestations : inventaire des règles à respecter
- Gérer son stress au travail
- Initiation au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r. 22)
- Insalubrité des bâtiments – Modules 1 et 2
- Le devoir d'information des OMBE et la protection des renseignements personnels – Connaissiez-vous vos responsabilités?
- Les mystères du lotissement et des avis de motion
- Participation publique ou référendum?
- Partie 3 du *Code de construction du Québec*
- Permis délivré sans droit : solutions et recours pour la municipalité et l'OMBE
- Réforme du droit agricole : comprendre l'impact des modifications du projet de loi 86 sur le travail des OMBE
- *Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles* : rappel des règles et modifications récentes au Règlement
- Rôle du conciliateur-arbitre
- Savoir composer avec les situations et les clientèles difficiles
- Systèmes de traitement dans le cadre du Règlement Q-2, r. 22
- Zonage agricole

INFORMATION ET INSCRIPTION

www.combeq.qc.ca/formations

NOS PARTENAIRES



CAMPAGNE D'ADHÉSION 2026 de la COMBEQ



EN QUELQUES CLICS
SEULEMENT,

VOUS POURREZ ADHÉRER OU RENOUVELER
VOTRE ADHÉSION TRÈS BIENTÔT!

AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DE LA COMBEQ

- Formations diversifiées, reconnues et à jour
- Rabais de 33 % sur les frais d'inscription à toutes les formations affichées au calendrier
- Plusieurs webinaires gratuits
- Consultations juridiques et techniques de « première ligne »
- Représentations nécessaires lors de l'adoption de lois et règlements pour permettre aux OMBE d'intervenir plus efficacement
- Congrès annuel : ateliers en salle et sur le terrain, conférences, informations, pratiques innovantes, Salon des exposants, etc.
- Réseautage et partage des meilleures pratiques, notamment par le biais du groupe Facebook dédié aux membres
- Rabais exclusifs et programme d'assurances générales
- Assistance juridique possible pour les victimes de mesures ou représailles injustifiées

combeq.qc.ca/adhesion

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