

BÂTI *Vert*

VOLUME 30 N° 1 • HIVER 2026



PLANIFICATION EFFICACE DU TERRITOIRE : enjeux et réalité

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

fondsfaqm.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

Conseiller stratégique

Alexandre Marchildon

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

Mes souhaits pour 2026!

PLANIFICATION RESPONSABLE DU TERRITOIRE

- 6-7 Zones inondables et milieux hydriques
Comprendre et anticiper le nouveau cadre réglementaire québécois
- 8-9 L'arrimage entre la capacité des infrastructures publiques et la planification du territoire : une stratégie incontournable
- 10-11 La planification et le développement responsable du territoire : un engagement partagé
- 12-13 Planifier le territoire de manière concertée

14-15 CHRONIQUE JURIDIQUE

Les demandes de permis qui ne sont pas *entièrement conformes*, mais plutôt substantiellement complètes et conformes, créent bien un droit acquis à la délivrance d'un permis

16-17 CHRONIQUE EN URBANISME

Le ménage du printemps

18 CHRONIQUE EN ENVIRONNEMENT

Emplois climatiques

19 CHRONIQUE EN ASSURANCE

Délivrance de permis municipaux : comment prévenir les situations à risque

- 20 Activités en milieux hydriques : nouvelles règles, nouvelles responsabilités, nouvelle formation!

21 FORMATIONS 2026

- 22 Les coprésidents du congrès 2026

NOTE de la RÉDACTION

À l'heure où les municipalités sont appelées à composer avec différents enjeux : climatiques, réglementaires, sociaux et territoriaux, la thématique *Planification efficace du territoire* s'impose avec justesse. Elle nous rappelle l'importance de se mobiliser collectivement, de collaborer et de planifier afin de créer des conditions propices à un développement responsable et durable. Plus que jamais, l'élaboration de stratégies adaptées et l'optimisation des processus sont essentielles.

Pour nourrir cette réflexion, nous avons le privilège de pouvoir compter sur des collaborateurs chevronnés qui ont généreusement mis leur expertise au service de cette édition. Leur contribution offre un regard éclairé sur des défis auxquels vous êtes confrontés au quotidien.

À travers cette édition hivernale, vous en apprendrez davantage sur la planification et le développement responsable du territoire, les métiers pouvant intégrer le climat au cœur de leurs pratiques, les droits acquis, comment prévenir les situations à risque lors de la délivrance de permis municipaux, en plus de comprendre et anticiper le nouveau cadre réglementaire québécois.

Bonne lecture!

DANY MARCIL
Directeur général

CAMPAGNE D'ADHÉSION

2026

de la **COMBEQ**



EN QUELQUES CLICS
SEULEMENT

ADHÉREZ OU RENOUVELEZ VOTRE ADHÉSION!

AVANTAGES

D'ÊTRE MEMBRE DE LA COMBEQ

- Rabais de 33 % sur toutes les formations affichées au calendrier
- Plusieurs webinaires gratuits
- Consultations techniques et juridiques de première ligne, sans frais
- Congrès annuel : ateliers, 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

Mes SOUHAITS pour 2026!



M^{me} JANIE RONDEAU

Présidente de la COMBEQ

Au moment d'écrire ces lignes, on apprend que M. François Legault démissionne! Coup de théâtre? Non. Je n'ai pas été surprise, mais ma première réaction a été : quel impact cela aura-t-il sur nous, les OMBE? Et la COMBEQ?

Les conséquences de ce départ ne peuvent certainement pas être plus décevantes que lorsque la ministre Laforest a quitté, provoquant ainsi toute une saga autour du projet de loi 104 et le rejet de nos propositions au sujet de la reconnaissance de notre titre.

En attendant de savoir qui sera la prochaine ou le prochain premier ministre du Québec, j'espère que vous avez profité de quelques jours de répit en décembre pour vous ressourcer et recharger vos batteries. De mon côté, j'ai fait une « liste » de souhaits pour 2026 et j'aimerais la partager avec vous.

30^e congrès

Le 30^e anniversaire de la COMBEQ a été souligné de plusieurs magnifiques façons tout au long de l'année 2025 et le prochain congrès viendra, en quelque sorte, clôturer le tout. Puisque l'an dernier nous avons dû, pour la 1^{re} fois dans l'histoire de la COMBEQ, refuser des inscriptions de congressistes par manque de place, je souhaite en avril 2026 une participation massive dépassant mes attentes!

Grâce à chacune de vos réponses dans les sondages, le comité du congrès vous concocte une programmation sur mesure qui saura satisfaire vos divers besoins. En plus d'une dizaine d'ateliers formateurs, le congrès est l'occasion désignée pour faire de nouvelles rencontres, partager sur les mêmes enjeux et échanger des pistes de solutions. Le tout, soulignons-le, dans un décor plus qu'enchanté!

Campagne d'adhésion

Par ailleurs, depuis maintenant deux ans, dans nos communications, nous écrivons que la COMBEQ soutient et représente « près de » 1 500 membres. Nous avons battu des records d'adhésion, certes, mais cette année, je souhaite qu'on puisse écrire « plus de » 1 500 membres se joignent à nos rangs! Vous le savez et on le dit souvent, la force du nombre souligne l'importance de notre influence.

Quand les membres du conseil d'administration, du comité exécutif ou de la permanence de la COMBEQ rencontrent des partenaires, collaborateurs, commanditaires ou exposants, ceux-ci sont positivement étonnés de constater notre croissance fulgurante et heureux de pouvoir contribuer à ce succès!

Implication

D'ailleurs, notre corporation est de plus en plus sollicitée à participer à des comités, des tables rondes et des consultations. Nous sommes constamment invités à donner nos recommandations et à partager nos expériences sur le terrain. Par sa présence et sa notoriété, la COMBEQ est un acteur clé dont les multiples implications apportent des répercussions significatives dans le milieu.

Depuis plusieurs années, nous ouvrons des portes. Mon souhait pour 2026 est de consolider tout ce travail, ce dévouement et cette persévérance pour récolter les fruits de nos efforts communs.

Je profite d'ailleurs de l'occasion pour remercier les employés de la COMBEQ, les membres du conseil d'administration et ceux du comité exécutif pour leur implication tellement précieuse à la réalisation de notre mission. Beaucoup de changements se sont opérés dans les dernières années et chacun y a participé et s'y est adapté avec brio!

Cadre permanent

Hélas, la fin du régime transitoire faisait partie de ma liste de vœux! En fait, je vous souhaite un cadre permanent plus « digeste ». Je réitère que nous travaillons en étroite collaboration avec le ministère pour que la transition se fasse de façon harmonieuse et compréhensible.

Comme vous le savez, une nouvelle formation sur les activités en milieux hydriques, gratuite pour les membres de la COMBEQ, a rapidement vu le jour. Pour le premier trimestre de 2026, une quinzaine de sessions sont au calendrier et plus de 500 OMBE seront formés avant l'entrée en vigueur le 1^{er} mars.

On poursuit nos efforts et nous vous tiendrons au courant des développements, que ce soit au sujet de la formation actuelle ou de l'évolution du cadre permanent dans les prochains mois.

Valorisation et humanité

En terminant, et plus que jamais en cette période d'incertitude planétaire, je vous souhaite de continuer de se serrer les coudes, de collaborer, coopérer, créer des liens et briser l'isolement. Chaque occasion de se rassembler, en virtuel et surtout en présentiel, devient primordiale.

Nous provenons de plus de 500 municipalités locales et régionales, mais nous avons tous des points communs, une vision et une mission : faire connaître, rayonner et valoriser notre rôle, notre titre, notre profession.

Et vous, quels sont vos souhaits?

Votre présidente,

Janie Rondeau

ZONES INONDABLES et milieux hydriques

Comprendre et anticiper le nouveau cadre réglementaire québécois



M. MARC-ANDRÉ PARÉ

Président, Paré + Associés Inc.

Introduction – Un changement de paradigme incontournable

Les inondations majeures survenues au Québec en 2017 et 2019 ont mis en lumière les limites du cadre réglementaire alors en vigueur en matière de gestion des zones inondables. Au-delà des coûts économiques considérables, ces événements ont révélé la vulnérabilité croissante des personnes, des bâtiments et des infrastructures face aux aléas hydrologiques, dans un contexte marqué par les changements climatiques.

En réponse, le gouvernement du Québec a entrepris une refonte majeure de l'encadrement des activités en milieux hydriques. Cette réforme se concrétise par l'adoption du *Règlement sur l'encadrement d'activités sous la responsabilité des municipalités réalisées dans des milieux hydriques et sur des ouvrages de protection contre les inondations*, adopté en juin 2025 et entrant en vigueur le 1^{er} mars 2026.

Ce nouveau cadre transforme en profondeur les règles du jeu pour les municipalités, les promoteurs immobiliers, les professionnels et les citoyens. Il introduit une approche de gestion du risque, fondée sur des cartographies de nouvelle génération et une lecture beaucoup plus fine de l'intensité des aléas.

De l'approche binaire à la gestion du risque

Jusqu'à récemment, les zones inondables étaient principalement délimitées selon deux seuils hydrauliques bien connus : la zone de grand courant (0–20 ans) et la zone de faible courant (20–100 ans). Cette approche, bien que simple, ne permettait pas de refléter adéquatement la diversité des situations sur le terrain ni l'évolution des régimes hydrologiques.



Le nouveau cadre réglementaire repose désormais sur une approche de gestion du risque, qui tient compte de plusieurs paramètres combinés, notamment :

- La fréquence des inondations;
- La profondeur d'eau atteinte;
- L'historique des crues;
- L'évolution anticipée liée aux changements climatiques;
- La mobilité des cours d'eau et la présence d'embâcles de glace.

Cette approche marque un virage fondamental : on ne réglemente plus uniquement en fonction d'une ligne sur une carte, mais en fonction du niveau de danger réel pour les personnes et les biens.

Les cartographies de nouvelle génération : un outil structurant

À compter de mars 2026, les cartographies de nouvelle génération des zones inondables et des zones de mobilité des cours d'eau seront publiées progressivement sur un portail gouvernemental. Pendant une période transitoire, certaines portions du territoire québécois demeureront couvertes par les anciennes cartographies, tandis que d'autres basculeront vers le nouveau régime.

Les classes d'intensité des zones inondables

Les zones inondables seront désormais représentées selon quatre classes d'intensité, chacune associée à une couleur :

- Très élevée;
- Élevée;
- Modérée;
- Faible.

Ces classes résultent d'une combinaison entre la probabilité d'inondation sur un horizon de 25 ans et la profondeur d'eau anticipée lors d'une crue.

Cette distinction permet une lecture beaucoup plus nuancée du risque et, surtout, une modulation des contraintes réglementaires en conséquence.

Les zones de mobilité des cours d'eau

Le nouveau cadre introduit également une reconnaissance explicite de la mobilité des cours d'eau, divisée en deux catégories :

- La zone de mobilité à court terme, correspondant aux déplacements possibles du lit sur environ 50 ans;
- La zone de mobilité à long terme, associée à des évolutions plus lentes, sur plusieurs générations.

Cette notion est cruciale pour la planification territoriale, puisqu'un site non inondé aujourd'hui peut devenir vulnérable à moyen terme en raison de phénomènes d'érosion et de migration du cours d'eau.

Des règles d'intervention fortement modulées selon le risque

Le règlement prévoit des restrictions et permissions très différenciées selon la classe d'intensité et le type d'intervention projetée. Dans un contexte résidentiel, par exemple, les possibilités d'implantation, de reconstruction, d'agrandissement ou de conversion d'usage varient considérablement.

Dans les zones d'intensité très élevée, l'implantation de nouveaux bâtiments résidentiels est généralement interdite, sauf exception très ciblée liée à la relocalisation impossible ou à des travaux visant à réduire la vulnérabilité des occupants.

À l'inverse, dans les zones d'intensité faible, certains projets peuvent être autorisés sous conditions, notamment en matière de desserte municipale, de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Cette logique graduée impose une lecture réglementaire beaucoup plus fine et renforce le rôle des professionnels dans l'analyse de faisabilité des projets.

Le rôle clé des municipalités et des MRC

Le nouveau cadre réglementaire confie aux municipalités locales la responsabilité de l'application des règles et de la délivrance des permis, tandis que les MRC se voient attribuer un rôle central en matière de planification stratégique par l'élaboration des plans de gestion des risques liés aux inondations.

Ces plans peuvent permettre, sous certaines conditions strictes et avec l'approbation ministérielle, d'introduire une plus grande flexibilité dans des secteurs ciblés, notamment dans une logique de :

- Consolidation du cadre bâti existant;
- Requalification de secteurs vulnérables afin de réduire les risques à long terme.

Il s'agit là d'un levier puissant, mais exigeant, qui nécessitera une expertise multidisciplinaire et une vision territoriale à long terme.

Enjeux et perspectives pour les acteurs du milieu bâti


Pour les professionnels de la construction, de l'immobilier et de l'aménagement, ce nouveau cadre représente à la fois un défi et une opportunité. La complexification apparente des règles s'accompagne d'une meilleure prévisibilité à moyen et long terme, à condition que les projets soient conçus dès le départ en intégrant les contraintes hydriques.

La réussite de cette transition reposera largement sur :

- La qualité des analyses préalables;
- La collaboration entre municipalités, professionnels et promoteurs;
- La capacité collective à intégrer la gestion du risque comme un paramètre structurant de l'aménagement du territoire.

Conclusion – Vers une culture de prévention et d'adaptation

Le nouveau cadre réglementaire québécois en matière de zones inondables et de milieux hydriques marque un tournant majeur dans la façon de planifier et de développer le territoire. En mettant l'accent sur la gestion du risque, il invite l'ensemble des acteurs à dépasser une logique strictement réglementaire pour adopter une véritable culture de prévention et d'adaptation.

Dans un contexte de changements climatiques inévitables, cette évolution apparaît non seulement nécessaire, mais essentielle pour assurer la sécurité des populations, la pérennité des investissements et la résilience de nos milieux de vie. 

L'ART DE TRANSFORMER LES RÈGLES EN OPPORTUNITÉS

+ URBANISME
+ DESIGN URBAIN
+ ARCHITECTURE DE PAYSAGE
+ ENVIRONNEMENT
+ STRATÉGIE

PARE⁺



L'ARRIMAGE

entre la capacité des infrastructures publiques et la planification du territoire : une stratégie incontournable

Les dernières décennies ont laissé en héritage plusieurs problématiques liées à la manière dont nous avons planifié le territoire. L'étalement urbain, la multiplication des îlots de chaleur et la conception des villes centrée sur la circulation automobile sont des défis qui complexifient les interventions cohérentes en aménagement.

À ces enjeux s'ajoute une problématique longtemps négligée, mais désormais incontournable : le manque de dialogue entre la capacité des infrastructures d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées et les objectifs de développement et de densification dans un contexte où les changements climatiques modifient les régimes de précipitation et les processus de recharge des aquifères, influençant leur comportement et leur capacité de stockage.

Cette incohérence a mené à des situations critiques. Le cas de Saint-Lin–Laurentides, où des livraisons d'eau par camions-citernes ont été nécessaires dès 2018 pour desservir le parc immobilier, illustre bien ce phénomène. Bien que largement médiatisée, cette situation n'est pas isolée : plusieurs municipalités québécoises doivent composer avec les conséquences d'omissions passées.

Ces constats soulignent l'urgence d'intégrer ces considérations en amont des projets, plutôt que d'intervenir en mode réactif, et ce, dans une perspective d'un réel développement durable.

Un virage de la planification sur l'ensemble du territoire québécois : les nouvelles orientations gouvernementales

Les Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT), en vigueur depuis le 1^{er} décembre 2024, mettent l'accent sur cette problématique. L'Orientation 2, intitulée « Assurer la conservation des écosystèmes et miser sur une gestion

durable et intégrée des ressources en eau », impose désormais aux MRC de l'ensemble des groupes :

- d'évaluer les besoins en eau pour soutenir le développement du territoire sur un horizon de 30 ans;
- d'identifier les sources potentielles pour répondre aux besoins des projets actuels et futurs.

Soulignons qu'avec le projet de loi 16, sanctionné en 2023, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* exige désormais que les plans d'urbanisme prévoient des mesures pour protéger et garantir la disponibilité des ressources en eau. Ces changements législatifs confirment l'importance stratégique de ces considérations dans la planification territoriale et les rendent obligatoires dans la réflexion de l'aménagement des territoires municipaux.

Un régime de protection environnementale plus stricte

En plus des modifications à certains outils de planification du territoire, le régime d'autorisation environnementale ainsi que les règlements relatifs aux ouvrages municipaux d'assainissement encadrés par la *Loi sur la qualité de l'environnement* ont aussi subi des changements majeurs. Leur cadre désormais plus stricte (pour certains cas) impose des normes supplémentaires et vient, notamment, largement limiter les surverses de certains ouvrages.

Les modifications législatives, tant au niveau de l'aménagement du territoire qu'au



M. YVES-OLIVIER PALARDY

Directeur de l'urbanisme, APUR



M. GUILLAUME GILBERT

Urbaniste, vice-président, APUR

niveau du régime de protection environnementale, conjuguées à l'évolution climatique, mettent en lumière des enjeux majeurs pour les municipalités et la gestion de leur ressource en eau. Plutôt que de considérer ces changements comme générateurs de crises ponctuelles, il convient de les voir comme révélateurs d'une transformation profonde des pratiques et des responsabilités. Cette « tempête parfaite » souligne l'importance d'adopter une approche proactive et intégrée, où l'anticipation des besoins et la planification territoriale stratégique deviennent essentielles pour assurer la résilience et la durabilité des territoires.

Deux approches pour un même enjeu : l'expérience d'APUR

Afin d'illustrer la portée de ces enjeux, deux stratégies de mise en œuvre par APUR sont présentées ci-dessous. L'une a été élaborée en réaction à une situation critique, tandis que l'autre repose sur une anticipation proactive.

Cas 1 : Saint-Lin–Laurentides Contrôler le développement face à une crise

Située dans la MRC de Montcalm (Lanaudière), la Ville de Saint-Lin–Laurentides a



connu une croissance fulgurante, dépassant largement la capacité de ses infrastructures. Dès 2018, des livraisons d'eau par camions-citernes ont été nécessaires pour maintenir un niveau minimal dans le réseau d'aqueduc, sous peine de rationnement pour certains secteurs.

Devant cette situation, les élus ont dû trancher : poursuivre le développement dans un marché en pleine effervescence ou imposer un moratoire pour corriger le tir. La Ville a opté pour la prudence en adoptant un règlement de contrôle intérimaire, rédigé par APUR, limitant l'émission de permis pour les constructions nécessitant de nouvelles entrées de service. Ce moratoire, reconduit jusqu'en 2027, a permis de stabiliser la situation malgré la mise en service d'une nouvelle usine de production d'eau potable en 2025. De nouvelles mesures visant à assurer la disponibilité de la ressource en eau en capacité suffisante sont en cours d'analyse et en assureront sa pérennité.

Ce cas démontre que des outils existent pour gérer une crise, mais il rappelle surtout la nécessité d'intégrer la question de l'approvisionnement en eau, dès la phase de planification territoriale.

Cas 2 : Saint-Jean-sur-Richelieu Arrimage entre intensification urbaine et capacité des infrastructures

En 2023, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu a entrepris la révision de son cadre de planification, tout en actualisant la liste des projets municipaux structurants et prioritaires pour son centre-ville. Cette démarche visait à assurer la cohérence des interventions et à favoriser un redéveloppement accéléré, respectueux d'une échelle humaine¹. La Ville a ainsi lancé la révision de son plan particulier d'urbanisme du centre-ville.

Conformément aux modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* par le projet de loi 16, une attention particulière a été portée à l'arrimage entre la

densification du territoire et la capacité d'accueil des infrastructures municipales, notamment celles liées au traitement des eaux usées. Plutôt que de réagir à une situation de crise, la Ville a choisi d'anticiper les besoins et de planifier le développement en tenant compte des limites et du potentiel des infrastructures.

Un travail collaboratif entre le Service des infrastructures et gestion des eaux (SIGE) et le Service d'urbanisme a permis de définir des secteurs prioritaires de développement et des secteurs différés, établissant ainsi une vision d'intensification urbaine à moyen et long terme. Cette approche aura permis de « libérer » certains endroits stratégiques du territoire pour une densification à court terme, tout en assurant une évolution harmonieuse et maîtrisée du tissu urbain.

Le cadre réglementaire révisé autorise l'accueil de nouveaux logements, commerces et équipements collectifs, en fonction de la capacité des infrastructures existantes et des travaux planifiés par le SIGE, lesquels permettront, à terme, de concrétiser la vision. Un mécanisme de permutation permet, ensuite, d'ajuster l'intensification du territoire sans compromettre la planification globale de la forme urbaine.

Conclusion

L'arrimage entre la capacité des infrastructures et la planification du territoire n'est plus une option : c'est une condition essentielle pour un développement durable et cohérent. Les nouvelles obligations réglementaires offrent un cadre structurant, mais leur efficacité dépendra de la capacité des acteurs locaux à anticiper les besoins et à intégrer ces considérations dans leurs décisions stratégiques. **E**

¹ Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu. « Plan particulier d'urbanisme du centre-ville ». Consulté sur <https://imagine.sjrs.ca/centre-ville>

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

LA PLANIFICATION ET LE DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE DU TERRITOIRE

Un engagement partagé

Au cours des dernières années et celles à venir, les municipalités du Québec ont été et seront confrontées à des enjeux majeurs. D'une part, la lutte aux changements climatiques mobilise des actions telles que la protection des milieux naturels, l'adoption de pratiques de gestion durable des eaux et le développement de solutions de mobilité intelligentes. D'autre part, la crise de l'abordabilité s'est accentuée, l'accès au logement s'étant détérioré sous l'effet de la hausse rapide des taux d'intérêt des dernières années, même s'ils ont depuis reculé.

Cette dynamique a entraîné une hausse des valeurs immobilières, tandis que la progression des coûts de construction et le déséquilibre entre l'offre et la demande ont amplifié les pressions sur les ménages. S'ajoute à cela la mise à niveau des réseaux d'infrastructure municipale requise pour répondre à la demande et à la nouvelle réalité de densification du territoire.

La transformation du territoire et la création de nouveaux milieux de vie durables demeurent essentielles pour répondre à ces enjeux. Dans cette lignée, plusieurs documents de planification

ont récemment été adoptés par différents paliers gouvernementaux et municipaux, notamment :

- La Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAT);
- Les nouvelles Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT);
- Les Plans métropolitains d'aménagement et de développement (PMAD) des communautés métropolitaines de Montréal (CMM) et de Québec (CMQ);
- Les schémas d'aménagement et les plans d'urbanisme de plusieurs MRC et municipalités qui



M. CHARLES BENNETT

Urbaniste, coprésident
Fahey et associés



M. JEAN-MICHEL TROTTIER

Urbaniste
Chargé de projet principal
Fahey et associés

seront appelées à mettre à jour leur planification au cours des prochaines années.

Ces documents mettent au point des orientations de haut niveau qui percolent dans les cadres de planification et de réglementation municipaux afin de mettre de l'avant des normes favorisant la densification intelligente du territoire, la promotion d'une architecture et d'un aménagement de qualité ainsi que l'intégration de stratégies

Pour que la vision devienne projet

Fahey accompagne les municipalités
vers des solutions structurantes et responsables

fahey.ca

fahey

environnementales novatrices. Ils visent également à assurer l'acceptabilité sociale des projets immobiliers et à encadrer leur insertion harmonieuse dans leur milieu.

L'importance d'un développement optimal du territoire

À travers leur impact direct sur la transformation du territoire, les projets immobiliers jouent un rôle central dans les pratiques de développement responsable. Ils constituent un levier essentiel pour répondre aux enjeux d'aménagement, intégrer des solutions durables aux nouveaux développements et générer des retombées économiques.

Considérant les objectifs nationaux et municipaux de développement du territoire et les limites de plus en plus serrées des périmètres d'urbanisation, l'optimisation de l'utilisation du sol s'avère primordiale. En parallèle, pour demeurer viables, les municipalités doivent générer des retombées économiques suffisantes afin de maintenir une offre de services adéquate et des infrastructures à niveau. Comme la taxation foncière constitue la principale source de revenus des municipalités, il devient essentiel de tirer le plein potentiel du développement des terrains situés sur leur territoire.

Les promoteurs immobiliers fonctionnent selon une logique comparable. Ils développent des terrains et créent de nouveaux milieux de vie de façon à générer des bénéfices. Ainsi, en plus de s'inscrire dans les orientations de développement régionales et municipales, les projets immobiliers doivent répondre à la demande du marché afin d'être économiquement viables à chacune des étapes de développement (planification, construction, livraison et exploitation).

Dans les deux cas, les municipalités et promoteurs cherchent à rentabiliser leurs investissements et à assurer la réussite durable des initiatives de transformation du territoire. Ils visent à développer le bon projet, au bon endroit.

Une responsabilité partagée

Bien que ces opérations de développement représentent une valeur ajoutée indéniable pour

le milieu municipal, traiter une demande pour un projet immobilier d'envergure demeure complexe. Plusieurs cadres réglementaires ont été pensés pour des constructions de plus petite échelle, ne répondant pas toujours aux besoins des nouvelles initiatives de développement et ne tenant pas compte de leur impact positif sur les finances municipales. De plus, les projets immobiliers s'inscrivent dans des contextes d'insertion urbaine (développer la ville sur la ville) et non plus d'étalement urbain (développer en terrain vierge), ce qui peut complexifier le processus de conception considérant les espaces à protéger ainsi que l'arrimage à la trame urbaine et au cadre bâti existant.

Les municipalités ont le rôle d'établir une vision claire et des orientations de planification qui assurent un développement optimal du territoire tout en respectant les exigences citoyennes. Elles doivent par la suite veiller à ce que ces orientations soient appliquées à travers leurs réglementations d'urbanisme. Une réglementation nécessitant un niveau d'interprétation trop élevé ou comprenant un trop grand nombre de contraintes discrétionnaires peut ajouter de la complexité au processus d'approbation des projets et allonger les délais d'approbation ou d'émission de permis.

De leur côté, les promoteurs doivent inscrire leur projet immobilier à l'intérieur des paramètres réglementaires établis par les municipalités et réaliser l'ensemble des études exigées pour autoriser les projets. Ils doivent également mettre au point des stratégies leur permettant de répondre aux demandes de contributions supplémentaires de plus en plus courantes (frais de parc excédant la norme de 10 %, terrain pour équipements publics, mise en valeur du patrimoine, intégration de logements hors marché, etc.).

La nécessité d'un cadre réglementaire adapté et flexible

Sur le plan du cadre de planification, une étape clé consiste à identifier les secteurs stratégiques et leurs cibles de développement, en collaboration avec les MRC et les partenaires privés. Cet exercice permet de déterminer les espaces

où le développement doit être priorisé et ceux qui doivent être protégés afin de répondre aux orientations des paliers supérieurs. Pour assurer la viabilité de la stratégie, la réalisation d'études sur la mobilité, la capacité des infrastructures et le marché devient également essentielle lorsque les ressources financières requises sont disponibles.

Sur le plan réglementaire, il est nécessaire d'évaluer le plein potentiel des terrains et de le traduire dans un cadre réglementaire clair, offrant une marge de manœuvre suffisante pour accueillir des projets innovants. Limiter le nombre de critères prévus aux outils discrétionnaires permet aussi de simplifier les processus d'approbation et d'éviter une surcharge des équipes professionnelles. À cet effet, l'identification de paramètres normatifs adaptés au milieu d'insertion (densité bâtie, hauteur des constructions, ratios de stationnement, etc.) devrait être privilégiée. Les récents outils réglementaires tels que le zonage incitatif, le zonage différé et les superpouvoirs octroyés par l'article 93 de la Loi 31 (si le contexte le permet) constituent des nouveautés qui offrent l'opportunité d'aborder autrement la planification et l'approbation des projets immobiliers.

En définissant dès le départ un cadre d'intervention solide, les municipalités se donnent la possibilité d'anticiper les ressources qui devront être mobilisées, de mieux comprendre le potentiel des projets à venir et de créer des conditions favorables à un développement responsable en offrant de la prévisibilité aux promoteurs.

En somme, les municipalités et les promoteurs évoluent dans un contexte marqué par des pressions climatiques, sociales, économiques et réglementaires croissantes qui exigent une transformation réfléchie et durable du territoire. La réussite des projets immobiliers repose sur une responsabilité partagée, appuyée par des cadres de planification clairs, cohérents et suffisamment flexibles pour accueillir des initiatives innovantes. En misant sur une collaboration accrue et sur des outils réglementaires adaptés, les municipalités peuvent créer des conditions favorables à un développement optimal du sol, conciliant viabilité économique, acceptabilité sociale et qualité des milieux de vie, aujourd'hui comme pour l'avenir. **B**

TREMBLAY BOIS
AVOCATS

REND LE DROIT MUNICIPAL ACCESSIBLE



Mes Claude Jean, Yves Boudreault, Caroline Pelchat, Mireille Lemay, Valérie Savard, Marc-André Beaudoin, Michelle Audet-Turmel, Benjamin Bolduc, Olivier Arsenault, Benoît St-Onge, Shannon Soulié, Arthur Giroux, Marie-Eve Giroux

418 658-9966

tremblaybois.ca



f @ in

PLANIFIER LE TERRITOIRE de manière concertée



M. SÉBASTIEN COTTINET

Directeur des politiques
Regroupement des organismes de
bassins versants du Québec (ROBVQ)

La planification territoriale est souvent perçue comme une mécanique lourde, faite de schémas, de plans directeurs, de règlements, d'harmonisation intermunicipale et de longues procédures institutionnelles. Tout pour mettre à l'épreuve les plus motivés d'entre nous. Pourtant, derrière cette architecture normative se cache une question simple : comment s'assurer que les décisions qui s'inscrivent dans ces cadres reflètent réellement les besoins du territoire et peuvent résister aux pressions du temps? Une planification devient responsable lorsqu'elle commence par écouter ce que le territoire a à dire, autant à travers la science (et les faits) qu'à travers ceux qui y vivent et l'habitent.

Le diagnostic territorial, première étape de toute démarche sérieuse, n'est pas qu'un exercice technique. Par exemple, pour les plans directeurs de l'eau (PDE) pilotés par les organismes de bassins versants (OBV), les données scientifiques – sur les eaux de surface, les milieux humides, les risques d'inondation, l'érosion, la recharge de la nappe – éclairent les limites écologiques du milieu et son état. Il faut établir un point temporel qui servira d'appui pour la planification. Ces informations précieuses permettent de comprendre ce que le territoire peut supporter, ce qu'il ne peut plus absorber et ce que nous devons absolument protéger. Mais une lecture responsable du milieu ne s'arrête pas aux modèles et aux cartes. Du côté empirique, le territoire parle aussi à travers l'expérience des gens qui l'habitent : les inspectrices et inspecteurs municipaux qui voient les problèmes revenir année après année, le monde de l'agriculture qui vit les variations saisonnières, les citoyens qui subissent des inondations ou des épisodes d'érosion et les entreprises qui dépendent en partie ou complètement des ressources locales comme les lacs ou les rivières pour leurs activités. C'est dans ce rapprochement entre science et pratique sur le terrain que se forme un diagnostic qui n'est pas seulement exact, mais incarné.

Cette rencontre entre la nature du territoire et l'expérience humaine se fait rarement dans des bureaux isolés. Elle prend forme dans des espaces de concertation qui, bien que non décisionnels,

ont un rôle structurant dans la qualité de la planification. Dans toutes les régions du Québec, les OBV ont développé ces lieux de rencontre. Leur mandat n'est pas de remplacer les instances municipales ni de dicter les choix d'aménagement. Au contraire, leur rôle est d'offrir un espace où les municipalités, les MRC, les acteurs économiques, les organisations environnementales, le monde agricole et citoyen peuvent mettre en commun leurs perceptions, leurs contraintes et leurs données. Autour de la table de concertation d'un OBV, les municipalités ne renoncent pas à leur autonomie; elles élargissent leur champ de vision.

Dans ces échanges où l'on cherche à se concerter, personne ne prend de décision pour les autres. Les personnes élues gardent leur responsabilité politique et les directions municipales conservent leur rôle administratif; chaque acteur de l'eau présent à la table de concertation de l'OBV vient d'abord parler de sa vision du territoire, de son vécu. À travers cette rencontre où s'installent le dialogue et les échanges, une vision commune émerge, des lignes directrices se tracent. Alors que le consensus commence à prendre forme, chacun repart avec une compréhension plus fine du territoire, nourrie par les savoirs des autres. On découvre que la problématique d'un fossé dans une municipalité a un lien direct avec un changement d'usage du sol plus en amont; que la pression sur un milieu humide n'est pas seulement locale, mais cumulative; que certains aménagements seraient plus efficaces si trois municipalités agissaient simultanément. La concertation

devient ainsi un outil de synchronisation des intelligences locales. La concertation devient ce facteur pouvant multiplier l'impact des bonnes idées et fédérer les efforts pour les rendre significatifs à une échelle plus grande.

Cette synchronisation nourrit directement les grandes démarches de planification. Le schéma d'aménagement et de développement (SAD) d'une MRC, lorsqu'il intègre les constats issus des OBV ou des planifications régionales comme les plans régionaux des milieux humides et hydriques (PRMHH), devient un document qui parle à partir du territoire, plutôt qu'au-dessus de lui. Les règlements municipaux qui s'harmonisent avec le SAD gagnent en cohérence et en pertinence, parce qu'ils se fondent sur un diagnostic partagé. Les plans directeurs de l'eau (PDE), élaborés par les OBV, ajoutent une couche essentielle: ils décrivent les enjeux hydriques en reliant les réalités locales à l'échelle du bassin versant, ce qui est particulièrement utile pour les dossiers qui dépassent les frontières administratives. Dans les territoires métropolitains, les plans d'aménagement et de développement métropolitains ajoutent encore une autre dimension, mais reposent sur les mêmes principes: une planification ancrée dans une vision commune.

Ce qui rend cette mécanique responsable, ce n'est pas sa complexité, mais sa capacité à générer une vision qui transcende les limites institutionnelles. Une planification territoriale est



Crédit photo : OBV du Chêne


responsable lorsqu'elle reconnaît que les frontières administratives ne correspondent pas aux frontières écologiques ni aux dynamiques réelles des milieux de vie. Autrement dit, un règlement municipal peut être conforme, mais une décision peut quand même être mauvaise si elle ignore ce qui se passe en amont, en aval ou dans la municipalité voisine. La responsabilité, dans la planification, consiste à regarder plus large que son propre périmètre, à anticiper les impacts croisés et à ajuster ses actions pour qu'elles prennent effet au bon moment et au bon endroit.

Les tables de concertation des OBV offrent un exemple clair. Elles permettent aux municipalités de comparer leurs enjeux, de comprendre leurs interdépendances, d'identifier les secteurs où

une action coordonnée aura plus d'effet qu'une action isolée. Ce n'est pas une question de gouvernance supralocale, mais de lucidité territoriale : il faut voir la même chose, avoir une même vision pour agir dans le même sens. Une municipalité qui participe à ces espaces ne cède pas son pouvoir; elle renforce la qualité de ses futures décisions en s'appuyant sur une vision partagée, construite avec les autres. Les impacts sur l'environnement où un seuil significatif et les actions groupées font la différence, et qui sont souvent indispensables pour les projets de restauration, de prévention ou de gestion des risques, deviennent alors possibles.

Planifier de manière responsable, ce n'est pas seulement produire des documents et des cartes;

c'est accepter que la compréhension d'un territoire se construise collectivement. Les diagnostics deviennent plus complets lorsque la science rencontre l'expérience des acteurs sur le terrain. Les visions deviennent plus solides lorsqu'elles s'appuient sur un langage commun. Et les décisions deviennent plus durables lorsqu'elles s'inscrivent dans un cadre partagé qui dépasse les mandats de chacun.

Dans un contexte où les pressions sur le territoire s'accroissent et où les attentes citoyennes augmentent, la concertation est souvent perçue comme un délai ou une contrainte. Pourtant, elle est plutôt une assurance collective: celle que les choix que nous posons aujourd'hui seront encore défendables demain, parce qu'ils auront été construits avec et pour le territoire. 

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

LES DEMANDES DE PERMIS

qui ne sont pas *entièrement conformes*, mais plutôt substantiellement complètes et conformes, créent bien un droit acquis à la délivrance d'un permis



Dans l'arrêt *Ville de Montréal c. Club de golf Métropolitain Anjou inc.*, le 27 août 2025, la Cour d'appel a donné raison au Club de golf Métropolitain Anjou inc. (le « Golf ») en reconnaissant son droit à la délivrance de permis de construction demandés à la Ville de Montréal (la « Ville »), sous réserve de quelques vérifications ultérieures. Point essentiel, ces demandes de permis avaient été déposées avant que le conseil d'agglomération de la Ville n'adopte des mesures de contrôle intérimaire qui ont gelé toute émission de permis de construction dans le secteur visé.

Entre novembre 2021 et février 2022, le Golf dépose 12 demandes de permis de construction pour des bâtiments industriels et commerciaux sur son terrain. À peine deux jours après les dernières demandes, le conseil d'agglomération de la Ville adopte des mesures de contrôle intérimaire afin de modifier les orientations urbanistiques du secteur où se trouve le Golf en vue d'en faire un secteur « grand parc ».

Le lendemain, le Golf est avisé par la Ville que deux fiches techniques manquent à sa demande, ce qui empêche la Ville de procéder à l'analyse de la conformité des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Les documents manquants sont transmis dans la même journée. Or, le 22 avril 2022, le Golf est informé que les permis demandés ne seront pas délivrés, puisque la Ville considère que les

demandes effectuées n'étaient pas « substantiellement complètes et conformes » lorsque le gel d'émission est entré en vigueur.

En mai 2022, le Golf introduit des procédures judiciaires afin de forcer la Ville à délivrer les permis demandés.

En première instance, la Cour supérieure considère que la demande est substantiellement complète, puisque l'omission de transmettre les deux fiches techniques envoyées n'est pas significative considérant l'ampleur des documents communiqués. Concernant le caractère substantiellement conforme des demandes, la Ville prétendait qu'il n'était pas satisfait, car le projet ne respectait pas le coefficient d'occupation au sol (le « COS ») minimal requis et parce que 12 îlots paysagers manquaient aux plans des stationnements. Sur ce dernier point, la juge de première instance détermine que leur absence découlait d'une erreur de concordance entre les derniers plans et les plans-projets soumis initialement à la Ville. Quant au COS, la Cour note que les plans-projets initialement soumis à la Ville tenaient compte des structures permettant d'atteindre le COS requis et que leur absence des plans finaux était également due à une erreur commise par les professionnels retenus par le Golf. Finalement, la Cour considère que ces deux manquements à la conformité, dans les circonstances particulières de cette affaire et compte tenu de l'envergure du projet global, étaient minimes et pouvaient être facilement corrigés.

La Cour d'appel est appelée à se prononcer à son tour sur la non-conformité du COS et l'omission d'avoir déposé les deux fiches techniques. Elle est d'avis que « l'ampleur de ces deux manquements se situe certainement à la limite de ce qui peut être accepté à titre de manquements ne rendant pas la demande de permis non substantiellement complète et conforme » (au par. 33). Néanmoins, elle ne renverse pas la conclusion de la Cour supérieure quant au droit acquis.

La question centrale de l'appel porte sur les principes entourant la cristallisation du droit à l'obtention d'un permis lorsque celui-ci est demandé avant l'adoption de normes réglementaires plus restrictives, principes que la Cour d'appel est appelée à revisiter par la Ville. La Cour maintient la jurisprudence constante depuis plusieurs

décennies en concluant que la naissance du droit à la délivrance d'un permis ne nécessite pas que la demande soit « entièrement » conforme au règlement en vigueur le jour de son dépôt, comme le plaidait la Ville : une demande de permis « substantiellement conforme et complète » suffit à fonder ce droit acquis.

Pour être substantiellement conforme et complète, le demandeur de permis doit démontrer que tout manquement à sa demande n'est qu'accessoire ou marginal relativement à l'ensemble et à la complexité du projet. Ainsi, les éléments manquants doivent être facilement corrigibles afin que la demande respecte les normes réglementaires applicables.

Dans d'autres circonstances, il est important de noter que le droit à la délivrance d'un permis de construction peut être supplanté par la réglementation de zonage nouvellement adoptée. En effet, il est bien établi, depuis la décision *Boyd Builders* de la Cour suprême en 1965, que la municipalité pourra opposer à une demande substantiellement complète et conforme son nouveau règlement à trois conditions, dont le fardeau lui incombe :

1. Elle avait l'intention claire d'adopter la nouvelle norme avant le dépôt de la demande de permis;
2. Elle a agi de bonne foi dans l'intérêt public;
3. Elle a agi promptement.

En l'espèce, la Ville ne plaidait pas l'application de ces conditions aux demandes de permis du Golf.

Notons enfin un aspect factuel de cet arrêt qui pourrait être d'intérêt pratique. La Cour d'appel entérine la conclusion de la juge de première instance à l'effet que le Golf possède un droit acquis à la délivrance des permis sous réserve de (1) la vérification de la conformité des ouvrages de gestion des eaux pluviales par le Service de l'eau de la Ville et (2) la décision que devra rendre le conseil municipal concernant la réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ces deux étapes n'empêchent donc pas l'existence d'un droit acquis à un permis, et la Ville doit poursuivre son traitement de ces aspects des demandes.

En bref, la Cour d'appel cimente l'importance pour les municipalités de faire preuve d'une certaine souplesse face aux demandes de permis déposées avant un changement réglementaire plus restrictif. On



ne saurait transformer l'exigence que la demande soit substantiellement complète et conforme en exigence de conformité totale. Bien que les demandeurs de permis se doivent de réviser minutieusement la documentation fournie au soutien d'une demande, les défauts doivent être évalués à la lumière de l'ampleur de chaque demande. **B**

Droit municipal, représentation des élus municipaux et directeurs généraux, fiscalité, expropriation, litiges, 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



LE MÉNAGE DU PRINTEMPS



Le printemps s'en vient, ne vous découragez pas! La saison des bourgeons et l'arrivée des nouveaux élus sont l'occasion de faire un ménage notamment dans les règlements d'urbanisme. Les mots clés devraient être la simplification et l'efficacité.

On voit trois types de nouveaux conseils municipaux : ceux qui se sont fait élire pour freiner les projets et ajouter des mesures d'encadrement, ceux qui se sont fait élire pour alléger les procédures et simplifier les règles, et les autres.

Indépendamment des motivations des nouveaux élus, je suis d'avis que la simplicité et l'efficacité des règlements d'urbanisme devraient primer. Malheureusement, plusieurs municipalités ont, au cours des dernières années et souvent à la demande des élus, alourdi les règlements d'urbanisme en insistant sur les cas d'exception et en augmentant les procédures discrétionnaires, tels les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), pour avoir un droit de regard sur la majorité des projets. Est-ce réellement utile? On doit se poser la question.

À l'édition d'été 2018 du *BâtiVert* (page 6), ma chronique s'intitulait « Travaux et permis : peut-on faciliter le processus? ». Hélas, j'ai



pu réécrire exactement la même chronique huit ans plus tard! Je mentionnais, notamment : « La qualité des projets et les exigences réglementaires ont un coût et ce coût repose essentiellement sur les épaules des citoyens et promoteurs. La municipalité doit arriver à trouver le juste équilibre et faciliter les processus afin que l'expérience ne soit pas pénible, lourde et stressante pour tous. Les grandes villes sont souvent les premières visées : lourdeur administrative, coûts démesurés, délais interminables, etc. Il s'agit là d'un frein au développement, à la rénovation et aux investissements, lesquels sont nécessaires pour participer à la revitalisation du secteur. Les petites municipalités ont également leur lot de critiques : absence de support et d'accompagnement, aucune aide financière, difficulté de comprendre les attentes du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou du conseil municipal, incompréhension d'un refus de projet parce que la nouvelle toiture ne s'harmonise pas avec celle des voisins, etc. ».

La meilleure occasion de faire un ménage du printemps est lors de la révision des règlements d'urbanisme, ce qui permet à la municipalité de tout remettre en doute et de répondre à la question suivante : est-ce réellement nécessaire d'imposer cette norme? On doit s'interroger sur le but à atteindre et être innovant dans les solutions possibles. Au cours des derniers jours, j'ai eu l'occasion d'analyser une demande d'une municipalité au regard du règlement de zonage qui date des années 90 et qui compte moins de 200 pages! Les premiers règlements d'urbanisme dans les années 90 avaient souvent le mérite d'être plus succincts et de s'attarder aux éléments essentiels. Bien sûr, les enjeux ont évolué depuis 30 ans, mais je pense que notre approche réglementaire doit demeurer simple et viser les objets essentiels.

Évidemment, l'exercice de révision des règlements d'urbanisme est fastidieux. Mais pourquoi attendre la révision qui a lieu aux 5 à 10 ans pour corriger ou supprimer des normes non fondées,

difficiles d'application ou tout simplement inutiles? Toutes les municipalités devraient minimalement se questionner sur les modifications à entreprendre pour l'année en cours pour faciliter les processus d'autorisation, le travail des OMBE et les projets des citoyens et promoteurs.

La simplification des règles devrait également être accompagnée d'un allègement dans les types de permis et certificats requis. L'approche par déclaration de travaux, mise en place par quelques municipalités depuis les dernières années, est une alternative intéressante. Également, la diffusion de mesures d'information est plus facile aujourd'hui à l'heure des médias sociaux (par exemple, en retirant l'obligation d'obtenir un certificat pour une clôture, mais en rappelant les normes d'implantation dans un outil d'information).

La simplification des règles permet également d'éviter les procédures de dérogation, tels les dérogations mineures ou les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Comment se fait-il qu'il y ait encore autant de dérogations mineures qui s'accordent au Québec, et ce, malgré le resserrement des critères d'admissibilité et d'évaluation en 2021? Simplifier les règlements ne veut pas dire tout autoriser sans condition, mais bien de se concentrer sur les aspects importants pour créer des milieux de vie de qualité.

Enfin, que dire des règlements sur les PIIA, lesquels visent trop d'interventions (par exemple « tous travaux » sur le bâtiment) et qui sont assujetties à des critères qui ressemblent à une liste d'épicerie. Ces listes interminables rendent l'évaluation par les CCU et les élus difficile et parfois discutable. On s'éloigne trop souvent de la méthode d'évaluation des projets : ceux-ci doivent répondre aux objectifs. Les critères servent à l'évaluation de l'atteinte des objectifs, et non à refuser un projet! Rappelons-nous que les critères représentent les ingrédients dans une recette et si elle est réussie (objectif atteint), quoiqu'elle contienne un peu trop de sucre ou de sel (critères énoncés), elle devrait être acceptée.

Quelques rappels

Pour terminer, voici quelques rappels en ce début d'année :

- Les nouveaux élus qui sont ou seront désignés membres du CCU devront suivre la formation sur leur rôle et leur responsabilité rendue obligatoire par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

(LAU) (art. 147.1). La formation doit être suivie dans un délai de trois mois suivant le début du mandat ou la date de renouvellement du mandat. Attention, il ne s'agit pas d'une formation sur les dérogations mineures ou les PIIA, mais bien d'une formation sur les rôles et les responsabilités des membres.



- Selon le projet de loi (PL) 69, les municipalités régionales de comté (MRC) ont jusqu'au 1^{er} avril 2026 pour l'adoption de leur inventaire des immeubles patrimoniaux, soit les immeubles construits avant 1940 et qui présentent une valeur patrimoniale. Dès lors, ces immeubles seront assujettis aux règlements des municipalités sur la démolition d'immeubles et sur l'occupation et l'entretien des bâtiments. Rappelons que le premier devait être adopté avant le 1^{er} avril 2023 et le second devra être adopté avant le 1^{er} avril 2026.
- Le PL104, sanctionné le 12 novembre 2025, a entraîné une modification à l'égard des exemptions référendaires prévues à l'article 123.1 de la LAU. Désormais, dans une zone où se situe un point d'accès à un service de transport collectif qui est exploité sur rail ou sur une autre voie destinée exclusivement au transport collectif, toute modification relative à l'augmentation de la densité et du nombre de logements est exemptée de l'approbation référendaire (antérieurement, l'exemption visait qu'une variation de la moitié de la valeur initiale). Également, le PL104 a pour effet de rendre possible l'exemption en tout temps, et non uniquement une fois aux quatre ans. Il s'agit d'une autre modification « à la pièce » des règles de participation citoyenne. Comme j'ai mentionné dans [l'édition de l'été 2025 du BâtiVert](#) (page 24), une révision en profondeur de l'ensemble des règles est plus que nécessaire et la ministre devrait soumettre sous peu les nouvelles modalités. On a hâte ! 🇵🇶

Sur ce, bon ménage du printemps!

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

EMPLOIS CLIMATIQUES



Si vous lisez cette chronique, vous vous sentez probablement concerné par les changements climatiques. Cependant, l'êtes-vous à titre personnel, professionnel ou les deux?

L'organisation Québec Net Positif (QNP), en collaboration avec le « Project Drawdown », a récemment adapté des fiches montrant que plusieurs emplois et métiers peuvent intégrer le climat au cœur de leurs pratiques professionnelles¹. Parmi les emplois et secteurs pour lesquels des fiches ont été développées, on y retrouve les domaines suivants :

- La finance d'entreprise
- Les relations gouvernementales ou politiques publiques
- Les ressources humaines ou des opérations
- Le travail juridique en interne
- Le marketing
- Les achats
- La vente ou le contact client
- L'ingénierie
- La conception de produits
- La gestion de produits

Par M. Martin Bouchard, B.Sc., M.A.

Ambassadeur Fitwel, président du comité des communications de Bâtiment durable Québec (BDQ)




Chaque emploi présenté s'accompagne d'une liste de vérification destinée à inciter les professionnels concernés à entreprendre diverses démarches afin de soutenir l'action climatique. Ce projet invite à réfléchir à la place que divers emplois et métiers occupent face à la lutte contre les changements climatiques. Ainsi, l'Ordre des architectes du Québec a déjà réfléchi à la question en posant qu'« [...]il est urgent que la profession se positionne collectivement ».² La COMBEQ a, quant à elle, consacré l'édition d'hiver 2025 de son magazine *BâtiVert* aux changements climatiques et aux municipalités³.

J'en profite ici pour mentionner aussi divers organismes à mission et regroupements de personnes dont fait partie Bâtiment durable Québec qui œuvrent, chacune à leurs manières, à la transition et à la lutte contre les changements climatiques. Bâtiment durable Québec compte des membres de plusieurs professions, incluant des architectes, des ingénieurs, des urbanistes, des représentants de fabricants et des chargés de projet dont les décisions ou les choix ont potentiellement des impacts climatiques importants.

Outre ces acteurs évidents, les informaticiens peuvent aussi contribuer à la lutte contre les changements climatiques en traitant des données, mais aussi en optimisant leurs codes informatiques. Sasha Luccioni, préceuse dans l'étude de l'impact de l'intelligence artificielle sur le climat, a participé dès 2020 à la création d'un outil pour développeur permettant de quantifier l'empreinte carbone d'un code informatique. Elle travaille actuellement à la création d'une certification sur la consommation énergétique des algorithmes⁴. Devant l'ampleur de la tâche, à n'en pas douter, nous aurons besoin de tous les gens de bonne volonté pour venir à bout des défis qui se dressent devant nous en matière de climat.

Bien que la catégorisation par métier s'avère analytiquement intéressante, toutes les personnes au sein de la même profession ne sont pas sensibilisées de la même manière et ne disposent pas des mêmes marges de manœuvre, marges qu'ils souhaitent utiliser ou non, selon les divers agendas de chaque personne ou organisation. Alors que nos élus provinciaux et fédéraux annoncent des reculs certains en matière de lutte aux changements climatiques, certains élus municipaux rappellent leur importance⁵.

Les changements climatiques touchent l'ensemble des sphères de nos vies. Il est donc essentiel que chacun d'entre nous, que ce soit en tant qu'individu, professionnel, bénévole, citoyen, consommateur, membre de la famille ou acteur social, prenne part à la réponse collective. En effet, ces bouleversements concernent tous nos rôles présents et futurs au sein de la société. 

¹ Pour consulter les dix fiches et les détails de chacun des emplois avec la liste de vérification associée, visitez le site <https://www.qnp.ca/publication/votre-emploi-est-un-emploi-climatique/>

² Voir le document *Les architectes et la transition socioécologique* : <https://www.oaq.com/ordre/salle-de-presse/grands-dossiers/transition/>

³ Édition hiver 2025 du *BâtiVert* ayant comme thème les changements climatiques et les municipalités : <https://combeq.qc.ca/wp-content/uploads/2025/01/bativert-hiver-2025-web.pdf>

⁴ Voir l'article *L'intelligence artificielle « accélère la crise climatique », signale l'experte Sasha Luccioni* dans *La Presse* du 15 septembre 2024. Article disponible au <https://www.lapresse.ca/affaires/tech-no/2024-09-15/l-intelligence-artificielle-accelere-la-crise-climatique-signale-l-experte-sasha-luccioni.php>

⁵ Voir l'article *Des municipalités au front pour le climat et l'habitation* paru dans *La Presse* du 20 novembre. Article disponible au <https://www.lapresse.ca/dialogue/opinions/2025-11-20/des-municipalites-au-front-pour-le-climat-et-l-habitation.php>

DÉLIVRANCE DE PERMIS MUNICIPAUX

Comment prévenir les situations à risque

Fonds
d'assurance
des municipalités
du Québec

Une division de la
Fédération québécoise des municipalités



Les employés municipaux, lorsqu'ils agissent dans le cadre de leurs fonctions, peuvent engager la responsabilité civile de la municipalité qui les emploie. Ainsi, si un employé commet une faute causant des dommages, la municipalité peut être tenue responsable. Il est donc fondamental que les employés comprennent leurs devoirs et obligations.

Plus spécifiquement, quels sont les obligations et devoirs de l'employé chargé d'évaluer une demande de permis d'un citoyen et de délivrer le permis si la situation s'y prête?

Rappelons le principe de base : afin d'évaluer si une faute a été commise, il faut se demander si l'employé municipal a eu une conduite qu'aurait eue une personne raisonnablement prudente placée dans les mêmes circonstances¹. Même si l'employé agit de bonne foi, il peut commettre une faute².

En matière de responsabilité dans l'application de la réglementation municipale, la Cour d'appel résume ainsi les principes de base³ : (1) la municipalité est soumise à une obligation de moyens et ne

peut être tenue responsable au-delà d'une norme de diligence raisonnable qui s'apprécie selon les circonstances; (2) l'exercice de la prudence et de la prévoyance s'évalue à la mesure du risque dont on cherche à prévenir la matérialisation ou à minimiser les effets; et (3) pour ce faire, on doit tenir compte de la taille et des ressources de la municipalité, ainsi que des moyens techniques de l'époque.


La Cour d'appel rappelle également que le « rôle de l'inspecteur municipal est d'informer le citoyen des exigences de la réglementation, de lui demander de s'y conformer, de vérifier ensuite s'il s'y est conformé, pour ensuite délivrer le permis⁴ ».

Ainsi, différentes situations ont mené les tribunaux à conclure à une faute, dans le processus d'émission d'un permis, engageant la responsabilité d'une municipalité. La négligence dans le cadre d'une enquête, le fait d'agir de façon précipitée, la dérogation à sa propre réglementation, le défaut de mettre tout le soin voulu dans l'analyse de la demande et le fait d'oublier un règlement municipal sont tous des éléments qui, selon le contexte, peuvent constituer une faute⁵.

Cependant, certaines vérifications ne relèvent pas de l'employé municipal. Dans une décision récente rendue par la Cour du Québec⁶, l'honorable juge Isabelle Labranche devait se prononcer sur les prétentions du demandeur selon lesquelles l'employé municipal avait commis une faute en négligeant de consulter le Registre foncier avant de procéder à l'émission d'un permis. La juge a conclu que l'inspecteur municipal ne disposait pas de la compétence nécessaire pour examiner les titres et qu'il n'avait pas à renseigner les citoyens sur l'existence d'une servitude. Ainsi, il ne faisait pas partie de ses obligations de faire de telles vérifications au Registre foncier.

Pour procéder à l'analyse d'une demande de permis, nous recommandons les précautions suivantes :

- S'assurer de bien informer le citoyen de la réglementation applicable;
- Analyser toute la réglementation pertinente en vigueur;
- Analyser la demande avec soin et diligence, sans précipitation;
- Prendre le temps de consulter tous les documents nécessaires;
- S'assurer que la demande est conforme à toutes les dispositions pertinentes en vigueur (zonage, construction, environnement, etc.);
- Documenter l'enquête et les vérifications.

En conclusion, l'employé municipal doit faire preuve de prudence et de diligence dans l'exercice de ses fonctions. Il doit se concentrer sur la conformité réglementaire, la prudence dans l'analyse et la transparence envers le citoyen, tout en respectant les limites de ses compétences. 

¹ Bolduc c. Lévis (Ville de), 2015 QCCA 1428, paragraphe 37.

² St-Hilarion (Municipalité de) c. 3104-9364 Québec inc., 2009 QCCA 2375, paragraphe 61.

³ Supra, note 1, paragraphe 36; Chelsea (Municipalité de) c. Laurin, 2010 QCCA 1723, paragraphe 71.

⁴ Supra, note 1, paragraphe 45.

⁵ Supra, note 1, paragraphes 38 et 39.

⁶ Plante c. Ville de Contrecoeur, 2025 QCCQ 4303.

Activités en milieux hydriques : NOUVELLES RÈGLES, NOUVELLES RESPONSABILITÉS, NOUVELLE FORMATION!

Le 1^{er} mars 2026, entrera en vigueur le *Règlement sur l'encadrement d'activités sous la responsabilité des municipalités réalisées dans des milieux hydriques et sur des ouvrages de protection contre les inondations*. Ce nouvel encadrement vient établir les normes applicables dans les rives, littoraux, zones inondables et de mobilité d'un cours d'eau.

La COMBEQ offre une nouvelle formation pour établir le champ de compétence de l'OMBE, identifier les activités visées par l'autorisation municipale, les conditions de réalisation de ces activités, les règles relatives à l'examen des demandes de permis et à l'émission de ceux-ci.

Depuis décembre dernier, une quinzaine de sessions sont offertes et des dates continuent de s'ajouter. Avant l'entrée en vigueur du règlement, plus de 500 OMBE auront reçu la formation! 📺

POUR EN SAVOIR OU POUR VOUS INSCRIRE :

COMBEQ.QC.CA/FORMATIONS



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

FORMATIONS 2026

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

- Activités en milieux hydriques : nouvelles règles, nouvelles responsabilités pour l'OMBE
- Gestion des lacs et des cours d'eau
- *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 – Connaissez-vous vos responsabilités?
- Les mystères du lotissement et des avis de motion
- Partie 3 du *Code de construction du Québec*
- Permis délivré sans droit : solutions et recours pour la municipalité et l'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

combeq.qc.ca/formations

NOS PARTENAIRES





OMBE *à juste titre!*

LES COPRÉSIDENTS DU CONGRÈS 2026

Ce qui vous attend au 30^e CONGRÈS ANNUEL!

Saviez-vous que derrière chaque édition du congrès se trouve un comité composé de membres de la COMBEQ qui se rencontrent mensuellement pour mettre sur pied une programmation qui saura répondre aux attentes des congressistes ainsi qu'aux exigences sans cesse croissantes du milieu?



M^{me} SANDRA VACHON

Coprésidente du congrès
Trésorière de la COMBEQ
Inspectrice en bâtiment
et en environnement
Ville de Val-d'Or



M. FRANCIS GAUDET

Coprésident du congrès
Vice-président de la COMBEQ
Directeur du Service de l'urbanisme
et de l'environnement
MRC de D'Auray

Depuis le mois de juin 2025 et après analyse de vos réponses dans les sondages, les membres du comité du congrès 2026 mettent la main à la pâte pour déterminer quels ateliers, conférences, séances d'information, consultations et activités de réseautage feront partie de la programmation, et ce, pour satisfaire les divers besoins des membres, qu'ils soient débutants, intermédiaires ou avancés.

Siégeant tous les deux au comité exécutif de la COMBEQ à titre de trésorière et de vice-président, Sandra Vachon et Francis Gaudet coanimeront la **30^e édition du congrès du 16 au 18 avril 2026** au Fairmont Le Manoir Richelieu à La Malbaie.

Les coprésidents ainsi que les autres membres du comité du congrès, incluant la présidente Janie Rondeau, ont choisi la thématique « OMBE à juste titre! », car ils ont à cœur la valorisation de la profession.

« En plus de souligner l'importance et la fierté qui entourent notre rôle, reconnaître le titre d'OMBE, c'est admettre que notre travail assure une application juste des règlements, qu'il contribue à des environnements mieux construits et mieux protégés et, surtout, qu'il est essentiel. C'est dans cet esprit que s'inscrivent le congrès et le Salon des exposants qui vous sont pleinement consacrés. »

Si ce n'est pas déjà fait, nous vous invitons à rencontrer les membres du comité et les exposants, à consulter la programmation complète et à vous inscrire au congrès. N'oubliez pas de réserver votre hébergement!

COMBEQ.QC.CA/CONGRES-ANNUEL



OMBE *à juste titre!*

30^e CONGRÈS ANNUEL de la COMBEQ!

Du 16 au 18 avril 2026

Au Fairmont Le Manoir Richelieu
à La Malbaie



**INSCRIVEZ-VOUS
DÈS MAINTENANT :**

combeq.qc.ca/congres-annuel/inscription

N'oubliez pas de réserver votre hébergement :

combeq.qc.ca/congres-annuel/hebergement



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



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)

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

200, route de la Station
Sainte-Louise, (Québec) G0R 3K0
Bureau : 418 919-1001 | Cell. : 418 952-7710
info@lizottesolutions.com | www.lizottesolutions.com

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

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